

ZALDIBARKO PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZA eta UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA

Euskal Autonomia Erkidegoan arazo larria ekarri du etxebizitzaren garestitzeak, izan ere, herri guztietan herritar askok eta askok ezin dute etxebizitzarik erosi, nahiz eta Konstituzioan jasotako eskubidea izan.

Gainera, udal honen xedea da, alde batetik, populazioaren hazkundera bultzatzea, biztanleen zahartze prozesuari aurre egiteko eta, bestetik, herrian zein eskualdean mugikortasun arazoak izaki oztopo arkitektonikoak dituzten etxebizitzetan bizi diren pertsonen aukera eskaintzea oztopo gabeko etxebizitzetan sartzeko eta etxebizitza berri horiek arrazoizko prezioetan eskuratzeko.

Horregatik, Zaldibarko Udalak jarrera aktiboa izan behar du herritarrentzako etxebizitza egokien beharrari eta arrazoizko prezioen beharrari erantzuteko.

Ordenantza honekin Udalak ahalegina egingo du etxebizitza libreen etengabeko garestitzeak ekarritako arazoa konpontzeko. Sustapen libreko etxebizitzaren prezioen goranzko joerak eragina du bazterkeria bikoitzean egoteko gero eta arrisku handiagoa duten gizarte sektoreengan: alde batetik, ez dute etxebizitza librea erosteko behar adina diru eta, bestetik, ez dute babes ofizialeko etxebizitza izateko aukerarik, erkidegoko arautegian ezarrita dauden gehieneko diru-sarrerak gaintzen dituztelako. Horretara datoz babes tasatuko erregimeneko bi etxebizitza mota horiek, egoera hori konpontzera, alegia.

Era berean, era horretako etxebizitzaren multzoan (prezio tasatukoak zein udal etxebizitza tasatuak) sartu daitezke eraikita dauden etxebizitzak birgaitzeko ekimenak. Etxeak birgaitzeak gastu handiak dakartzanez, ez da egoten aukerarik etxebizitza horiek babes ofizialekotzat jotzeko. Babes ofizialekoak ez badira ere, toki babeseko etxetzat hartu daitezke.

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legean, besteak beste, etxebizitzak sustatu eta kudeatzeko eskumenak aitortzen dizkio Udalari. Egoera aldatu egin da. Udal hirigintzako plangintzaren exekuzioaren eta kudeaketaren bidez garatu behar zen lehen zeregin hori, baina legea aldatu denez, orain aukera dago Udalaren beraren etxebizitza politikaren bidez garatzeko hori guztia.

Udalerriak aspaldi ari ziren eskatzen etxebizitza tasatuak. Etxebizitza politika garatzeko eskakizun hori EUDEL-en bitartez bideratu dute udalerriek, izan ere, udalen eskumena ere bada etxebizitza.

Zaldibarko Udalak aspaldi hartu zituen era horretako neurriak eta Arau Subsidiarioak erabili zituen aurreikusteko legean jasotako babeseko etxebizitzaz gain “Prezio Tasatuko Etxebizitzak” aurreikusteko.

EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea Udalaren aukera hori sendotzera etorri da, Udalak aurreikusita zeukan antzerako etxebizitza mota bat jaso baita legean: etxebizitza tasatua; oinarrizko erregimen juridikoari dagokionez araubide horrek ezartzeko aukera ematen du.

Nolanahi ere, eta Legea indarrean jarri ondoren Zaldibarko Arauak berrikusi barik daudenez oraindik, bi erregimen ezarri ditugu: alde batetik, udal babespeko etxebizitzak, 2006ko lurzoruaren legea indarrean sartu aurretik diseinatutakoak eta Arau Subsidiarioetan prezio tasatuko etxebizitzatzat hartu direnak; beheko solairuetako lokalak birgaitu ondoren sortutako etxebizitzak ere hor sartzen dira. Bestetik, udal etxebizitza tasatuak daude, Zaldibarko Arau Subsidiarioak berrikusitakoan aurreikusi eta diseinatuko direnak.

Gainera, Udalak etxebizitza gaietan duen eskumena eta autonomia onartzen da, ez soilik sustapenari dagokionez, bai eta udalerrri mailan arautzeari dagokionez ere. Udal honek aukera dauka prezio tasatuko etxebizitzak arautzeko, oinarri arautzaileen bidez edota Ordenantzak erabiliz. Hain zuzen ere, lege berriak ahalmena eman die Udal ordenantzen bitartez udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa gara dezaten.

Zehazki, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berrian honako hau dago jasota, ZORTZIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIAN:

4. Lege honen ondorioetarako, honako hauek hartuko dira udal etxebizitza tasatutzat (UET): Euskal Herriko udalek ezartzen dituztenak, dagokion udal ordenantzaren bidez erabakita eta ordenantza horretan beren babes publikoko araubidea erregulatuta.

5. Udalaren etxebizitza tasatua ezartzeko eta erregulatzeko udal-ordenantzak gauza hauek zehaztuko ditu:

a) Etxebizitzaren eta erantsien ezaugarriak.

b) Ezartzen diren udal babeseko araubideak eta, hala badagokio, araubide orokorreko eta araubide bereziko modalitateak. Araubide berezikoak, inola ere, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak ordezkatu ahal izango ditu, 80. artikuluan xedatzen den bezala.

c) Etxebizitzon eskuratzailleak, eta etxebizitzok esleitzeko prozedura. Horri dagokionez, publikotasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak bete beharko dira nahitaez.

Salbuespen gisa, sustapen bakoitzetik etxebizitza-kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, tokiko administrazioek beharizan sozialei alokairu tutelatuaren bidez edo prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Horrez gainera, beste bizileku emateko espedienteetarako ere bereizi ahal izango dira, goragoko taldetik kanpo baitaude.

6. Etxebizitza tasatuak eta araubide bereziko udal etxebizitza tasatuak saltzeari dagokionez, baldin eta 80. artikuluan finkatutako gutxieneko estandarrak betetzeko kontatzen badute, gehienezko prezioak ezin izango du gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehienezko prezioa bider 1,70 indizea. Legez edo erregelamenduz aldatu arte, etxebizitza horien onuradunen gehienezko diru-sarrerak ezin izango dute gainditu araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerak bider 1,30 indizea. Nolanahi ere, udalak besteko parametro batzuk ezarri ahal izango ditu araubide orokorreko udal etxebizitza tasatuetarako.

Halaber, 2/2006 Legearen 16.1 artikuluan honako hau dago jasota: “Udalaren hirigintza plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeke kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru kalifikazioa egin beharko da gutxienez”.

16. artikuluko 16. idatz-zatiaren amaieran honako hau dago jasota: “kalifikazio egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes mota zehaztu beharko du hirigintza antolamenduak”.

Azkenik, nabarmentzekoa da lege horren xedapen gehigarrian honako hau dagoela jasota: “Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzek etxebizitza babestuaren kalifikazio iraunkorra edukiko dute. Ondorioz, eskualdaketarako gehienezko prezioa ezarriko zaie bere erregulazio-arauan eta haiek lehentasunez erosteko eta atzerako eskuratzeko eskubidea edukiko du, lehenik, administrazio jarduleak eta, betiere, modu subsidiarioan Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrak.

Dena dela, 2/2006 Legea ezin zaie aplikatu Zaldibarren eraikiko diren prezio tasatuko etxebizitzari, honako arrazoi hauek kontuan izanda: Ordenantza hau onartu zenean indarrean zeuden arauengatik, xedapen iragankorretan jasotakoagatik eta kontzeptuak izendatzerakoan erabili izan diren izenen arteko aldeagatik. Arau Subsidiarioetan prezio tasatuko etxebizitzak agertzen dira eta legean, ostera, udal etxebizitza tasatuak aipatzen dira. Hori guztia aintzat hartuta, bi etxebizitza-sistema arautu ditugu: prezio tasatuko etxebizitzak eta udal etxebizitza tasatuak.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak ezarritako zehaztapenen arabera, eta etxebizitzaren alorrean Zaldibarko Udalarai aitortutako eskumenak erabilita, prezio tasatuko etxebizitzak eta udal etxebizitza tasatua arautzeko honako ordenantza hau onetsi da; ordenantza honetan Arau

Subsidiarioetan aurreikusitako etxebizitza arautzen da, arau horietan jasotako etxebizitzari ezin baitzaio aplikatu Lurzoruaren Legea. Horrezaz gain, 2/2006 Legearen xedapenen arabera Zaldibarren etorkizunean eraikiko diren etxebizitzak ere jaso dira ordenantza horretan.

ZALDIBARKO PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZA eta UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA

1. artikulua.- Xedea

Udal Ordenantza honen xedea: Prezio Tasatuko Etxebizitzen eta Zaldibarko udal etxebizitza tasatuen babes publikoko erregimena arautzea eta ezartzea.

Zaldibarko udal etxebizitza tasatuen babes publikoaren erregimena ezartzen da figura horretarako Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean jasota dagoena garatzeko. Prezio tasatuko etxebizitzak hemen xedatutakoaren arabera baino ez dira arautzen, udal aginpideari dagokionez.

2. artikulua.- UDAL BABESEKO ETXEBIZITZAREN KONTZEPTUA PREZIO TASATUKOA eta UDAL ETXEBIZITZA TASATUA

1. Udal Babeseko Etxebizitzak: Zaldibarko udalerrian, udal etxebizitza tasatutzat hartuko dira, saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatuta dutenez eta ordenantza honetan ezarritako gainerako betekizunak betetzen dituztenez, Udalbatzak, beharrezko tramiteak egin ondoren, halakotzat jotzen dituen prezio tasatuko etxebizitzak eta Udal etxebizitza tasatuak.

2. Era berean, prezio tasatuko etxebizitzatzat hartu ahal izango dira merkataritza-lokal edo antzeko erabilera batetik aldatuta sortu diren etxebizitza berri guztiak, bai eta aurreko etxebizitza baten bereizketatik eratorritako etxebizitzak ere.

3. Prezio Tasatuko etxebizitzen eta Udal etxebizitza tasatuen (UET) izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garaje eta trastelekuetara ere hedatzen da.

4. Prezio Tasatuko etxebizitzak eta Udal etxebizitza tasatuen titularren edo maizterren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar dute, eta inola ere ezin zaie pertsona batzuei laga, eta ezin dira hutsik utzi edota bigarren etxebizitza gisa edo bizitegitarako ez diren bestelako erabileretarako erabili.

5. Prezio tasatuko etxebizitzak eta Udal etxebizitza tasatuak hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurretan nahiz prezio mugarik ez duten bizitegitarako lurzoruetan susta daitezke, hau da, Prezio tasatuko etxebizitzak eta Udal etxebizitza tasatuak (UET) sustatu eta kudeatu ahal izango dira bai erregimen babestuko etxebizitzetarako lurzoruan bai etxebizitza librerako aurreikusitako lurzoruan.

6. Prezio tasatuko etxebizitzak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea indarrean jarri aurretik onartutako Zaldibarko Plangintza Orokorraren arabera

sailkatutako bizitegi-zoruan eraikiko direnak. Era berean, multzo horretan sartzen dira beheko solairuko lokalak (komertzialak edo antzekoak) konpondu eta etxe bihurtzeko egindako birgaitze-lanak, etxebizitza bat banantzearen ondorioz sortutako bi eta hortik gorako etxebizitzak eta sustatzaileak hala eskatuta sailkapen horren barruan sartu nahi direnak, eraikiko diren lurzoruaren kalifikazioa zein den kontuan hartu gabe.

7. Udal Etxebizitza Tasatuak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea indarrean sartu ondoren onartuko den plangintza berritik edo indarrean dagoena berrikustetik osatuko den Zaldibarko Plangintza Orokorren arabera bizitegitarako lurzoruaren eraikitako etxebizitzak; eta, kasu guztietan, sustatzailearen eskariz kalifikazio horren barruan sartu nahi diren etxebizitzak, eraikiko diren lurzoruaren kalifikazioa aintzat hartu gabe.

3. artikulua.- UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK. MOTAK

Zaldibarko udal etxebizitza tasatuak bi eratakoak izango dira:

1. Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak (UETO).
2. Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak (UETB).

Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek babes ofizialeko etxebizitza tasatuak ordezkatzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean jasota dauden gutxieneko estandarrak betetze aldera.

4. artikulua.- UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN BALDINTZAK ETA EZAUGARRI OROKORRAK

1. Zaldibarko prezio tasatuko etxebizitzek eta udal etxebizitza tasatuek testu honen I. eranskin gisa erantsi diren Diseinu Ordenantzei jarraituko diete. Dena dela, ezin izango dute 90 m² (s) baino gehiagoko azalera erabilgarria izan; salbuespena izango dira, bereziki familia ugariarentzat direnak izanik, 120 m² (s) edo gutxiagoko azalera dutenak. Sustapen bakoitzean halako etxebizitzak izango dira etxebizitza kopuru guztiaren 100etik 5, gehienez ere.

Familia bakarreko etxebizitzak edo etxe atxikiak badira, adierazitako azalerak %25 handitu daitezke.

2. Prezio tasatuko etxebizitza eta udal etxebizitza tasatu guztiek aparkalekua eta trastelekua izango dituzte atxikita. Bi horiek azalerak ezin izango ditu izan, hurrenez hurren, 30 m²(s) eta 10 m²(s) erabilgarri baino gehiago. Etxebizitzari atxikiak direla jaso beharko da Jabetza Erregistroan.

Dauden higiezinak birgaitzearen edo, hala badagokio, udal etxebizitza tasatuaren jatorria merkataritza-lokalaren edo antzekoaren erabilera aldaketa denean edo aurreko etxebizitza baten bereizketa denean, etxebizitza berriak ahalik eta gehien

egokituko zaizkio I. Eranskinean ezarritako diseinuari, eta salbuetsita geratuko dira aurreko puntuan ezarritako betekizunetik.

5. artikulua.- PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZEN BERARIAZKO BALDINTZAK

1. Prezio tasatuko etxebizitza eta udal etxebizitza tasatu guztietarako izaera orokorrarekin ezarrita dauden baldintzez gain, prezio tasatuko etxebizitzek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

Erregimen orokorreko prezio tasatuko etxebizitzei eta haiei atxikitako garajeen eta trastelekuen gehieneko salmenta prezioak ezin izango du gaintitu 2,3 indizea, edozein Administrazioak sustaturiko etxebizitzetarako behin-behineko udal kalifikazioa lortzeko unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez; enpresa publikoek edo partikularrek sustatzen dituzten etxebizitzek ere baldintza hori bete behar dute. Sustapen pribatuko etxebizitzaren kasuan 2,5 indizera iritsi ahal izango da.

Ezarri diren gehieneko mugen barruan, sustapen bakoitzaren salmentarako prezio zehatza zehazteko, kontuan hartuko dira kokapena, kokalekua, sustapenari egotzi beharreko hirigintzako kargak,...

2.- Alokairuaz den bezainbatean, erregimen bereziko prezio tasatuko etxebizitzaren urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3.- Prezio tasatuko etxebizitzaren onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak ezin dira 1,5eko indizea baino handiagoak izan (indibidualki zein bizikidetzaren unitateka hartuta), erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru-sarrerari dagokienez.

4.- Etxebizitzak esleitzeko lehiaketaren oinarrietan eskatu daiteke gutxieneko diru-sarrera batzuk izatea.

2. Nolanahi ere, horrelako etxebizitzaren eskatzaileek, eskabidea egiten dutenean, ordainketa burutu ahal izateko besteko diru-sarrerak dituztela egiaztatu behar dute. Hori, norbere bitartekoen bidez, beste inork bermatuta edo etxebizitza eta eranskinak eskuratzeko beharrezko hipoteka-kreditua emateko finantza-kaudimenaren gaineko bankuaren ziurtagiriaren bitartez egiaztatu beharko dute. Kreditu-erakundeak zein etxebizitzak esleitu behar dituen organoa arduratu behar dira datuak egiaztatzeaz, benetan egiaztatutako diru-sarrerak zenbatekoak diren eta esleitu beharreko etxebizitzaren prezioa zenbatekoa den kontuan hartuta.

Era berean, Udalak era horretako etxebizitzaren eskatzaileen ondarea baloratu behar du. Etxebizitza librea erosteko adina ondare daukatenak era honetako etxebizitza bat eskuratzeko lehiaketatik kanpo uzteko aukera dago, baldin eta etxebizitza baino eskatzaile gehiago badago.

6. artikulua. ERREGIMEN OROKORREKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN BALDINTZA ZEHATZAK

1. Udal Etxebizitza Tasatu guztietarako izaera orokorrarekin ezarrita dauden baldintzez gain, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuei eta haiei atxikitako garajeen eta trastelekuen gehieneko salmenta prezioak ezin izango du gaintitu 2,2 indizea, edozein Administrazioak sustaturiko etxebizitzetarako behin-behineko udal kalifikazioa lortzeko unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez; enpresa publikoek edo partikularrek sustatzen dituzten etxebizitzek ere baldintza hori bete behar dute. Sustapen pribatuko etxebizitzaren kasuan 2,5 indizera iritsi ahal izango da.

Ezarri diren gehieneko mugen barruan, sustapen bakoitzaren salmentarako prezio zehatza zehazteko, kontuan hartuko dira kokapena, kokalekua, sustapenari egotzi beharreko hirigintzako kargak,...

Alokairuaz den bezainbatean, erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3.- Udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak ezin dira 1,5eko indizea baino handiagoak izan (indibidualki zein bizikidetzaren unitateka hartuta), erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru-sarrerari dagokienez.

4.- Etxebizitzak esleitzeko lehiaketaren oinarrietan eskatu daiteke gutxieneko diru-sarrera batzuk izatea.

2. Nolanahi ere, horrelako etxebizitzaren eskatzaileek, eskabidea egiten dutenean, ordainketa burutu ahal izateko besteko diru-sarrerak dituztela egiaztatu behar dute. Hori, norbere bitartekoen bidez, beste inork bermatuta edo etxebizitza eta eranskinak eskuratzeko beharrezko hipoteka-kreditua emateko finantza-kaudimenaren gaineko bankuaren ziurtagiriaren bitartez egiaztatu beharko dute. Kreditu-erakundeak zein etxebizitzak esleitu behar dituen organoa arduratu behar dira datuak egiaztatzeaz, benetan egiaztatutako diru-sarrerak zenbatekoak diren eta esleitu beharreko etxebizitzaren prezioa zenbatekoa den kontuan hartuta.

Era berean, Udalak era horretako etxebizitzaren eskatzaileen ondarea baloratu behar du. Etxebizitza librea erosteko adina ondare daukatenak era honetako etxebizitza bat eskuratzeko lehiaketatik kanpo uzteko aukera dago, baldin eta etxebizitza baino eskatzaile gehiago badago.

7. artikulua. ERREGIMEN BEREZIKO UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN BALDINTZA ZEHATZAK

Udal etxebizitza tasatueterako oro har ezarrita dauden baldintzez gain, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

1.- Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen (garaje eta trasteleku atxikiak barne) gehieneko salmenta prezioa, babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaizkien arauak ezarriko dute. Nolanahi ere, ezin izango dute gainditu 1,7 indizea, udal kalifikazioa eskuratzen den unean, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

2.- Alokairuaz den bezainbatean, erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen urteko errenta, etxebizitza horien gehieneko salmenta prezioaren %2,5 izango da gehienez.

3.- Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, Euskal Autonomia Erkidegoko arautegian jasotakoarekin bat kalkulatorik, ezin dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak eskuratzeko indarrean diren gehieneko diru-sarrerari dagokienez.

4.- Etxebizitzak esleitzeko lehiaketaren oinarrietan eskatu daiteke gutxieneko diru-sarrera batzuk izatea.

2. Nolanahi ere, horrelako etxebizitzaren eskatzaileek, eskabidea egiten dutenean, ordainketa burutu ahal izateko besteko diru-sarrerak dituztela egiaztatu behar dute. Hori, norbere bitartekoen bidez, beste inork bermatuta edo etxebizitza eta eranskinak eskuratzeko beharrezko hipoteka-kreditua emateko finantza-kaudimenaren gaineko bankuaren ziurtagiriaren bitartez egiaztatu beharko dute. Kreditu-erakundeak zein etxebizitzak esleitu behar dituen organoa arduratu behar dira datuak egiaztatzeaz, benetan egiaztatutako diru-sarrerak zenbatekoak diren eta esleitu beharreko etxebizitzaren prezioa zenbatekoa den kontuan hartuta.

Era berean, Udalak era horretako etxebizitzaren eskatzaileen ondarea baloratu behar du. Etxebizitza librea erosteko adina ondare daukatenak era honetako etxebizitza bat eskuratzeko lehiaketatik kanpo uzteko aukera dago, baldin eta etxebizitza baino eskatzaile gehiago badago.

8. artikulua.- UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK SUSTATZEKO ERAK

Zaldibarko Prezio Tasatuko etxebizitzak eta Udal Etxebizitza tasatuak jabetza osoko erregimenean, alokairuan edo azalera eskubidea lagatzearen bitartez sustatu ahal izango dira. Honakoak izan daitezke sustatzaileak:

1.- Udala, zuzenean, edo bere tresna-erakundearen bitartez.

Edozein sustatzaile publiko edo pribatu, pertsona fisikoa zein juridikoa izanda, betiere froga bidez adierazten badu etxebizitzaren sustapen bat prezio tasatuko etxebizitzaren edo udal etxebizitza tasatuen erregimenari lotu nahi diola eta ordenantza honetako zehaztapenak betetzen baditu.

9. artikulua. PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZEN ONURADUNENTZAKO BALDINTZA

1. Zaldibarko prezio tasatuko etxebizitzaren hartzaileak eta, horrenbestez, onuradunak hauek izango dira: pertsona fisikoak edo bizikidetzaren unitateak. Eskatzaile horiek baldintza hauek bete behar dituzte:

a) Eskatzaileak adinez nagusiak edo adingabe emantzipatuak izan behar dira.

b) Prezio tasatuko etxebizitzaren onuradunak –bizikidetzaren unitateko kide guztiak sartzen dira onuradunen multzoan- bete behar duten baldintza da etxebizitzarik ez edukitzea era hauetakoren batean: jabetzan –erabatekoa edo azalera- edota biziarteko gozameneko eskubide erreal bezala, etxe premia definitzen duen arautegi autonomikoaren terminoetan eta salbuespenekin. Aurreko betekizunetik salbuetsita geratzen dira etxebizitza hauek: indarrean dagoen araudian ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen ez dituztenak.

2. Ez dira bizikidetzaren unitate hartuko laguntasun edo komenientzia arrazoiengatik sortu direnak. Adinez nagusiak diren bizikidetzaren unitateko kide guztiak izan beharko dira etxebizitzaren titularrak, zuzeneko ondorengoak izan ezik.

Pertsona batek eskatu arren, eskatzailea ezkondua edo Izatezko Bikoteen Erregistroan inskribatuta badago, eta ondasunak banatzeko ezkontzako edo ondarezko erregimen ekonomikoa barik, beste bat badute, bizikidetzaren unitatea aztertzerakoan bere bikotekidea ere hartuko da aintzat ondorio guztietarako.

Bikote batek zinpean badiu harreman afektiboa daukala eta, zinpean, konpromisoa hartzen badu ezkontzeko edo Izatezko Bikoteen Erregistroan inskribatzeko, esleipen lehiaketan parte hartzeko bizikidetzaren unitate hartuko da bikote hori. Esleipendun izanez gero, eta salerosketa kontratua publiko bihurtu aurretik. Eskatzaileei eskriturak egiteko deitutakoan baldintza hori bete barik badago, ez betetzeak berekin ekarriko du esleipenari uko egitea. Horretara helduz gero, sustatzaileak kontratua desegingo du eta esleipendunek ez dute eskubiderik izango kalte-ordainik jasotzeko, aurreratutako dirua jasotzeko eskubidea baino ez dute izango, baina interes barik.

Bizikidetzaren unitate gisa etxebizitza eskatuz gero, ez dago aukerarik norbanako moduan ere eskatzeko.

10. artikulua. UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ONURADUNENTZAKO BALDINTZA

1. Zaldibarko udal etxebizitza tasatuen hartzaileak eta, horrenbestez, onuradunak izango dira honako baldintza hauek betetzen dituzten pertsona fisikoak edo bizikidetzaren unitateak.

a) Eskatzailea edo eskatzaileak adinez nagusiak izan beharko dira, edo emantzipatutako adingabeak.

- b) Udal etxebizitza tasatuen onuradun guztiek (halakotzat hartuko dira bizikidetzaren unitateko kide guztiak) bete beharko dute beste etxebizitzarik ez izateko baldintza (jabetza osoan edo azalerakoak, zein bizi artean erabiltzeko eskubide errealean), etxebizitzaren beharrezko defintzen duen autonomiako araudian ezarritako terminoen arabera eta bertako salbuespenak salbuespen. Hala ere, salbuespena izango da duten etxebizitzak ez dituenetan betetzen arlo honetan aplikatu daitezkeen indarreko arauetan ezarritako gutxieneko bizigaitasun baldintzak.

2. Ez dira bizikidetzaren unitateko kide guztiak izan beharko dira etxebizitzaren titularrak, zuzeneko ondorengoak izan ezik.

Pertsona batek eskatu arren, eskatzailea ezkondua edo Izatezko Bikoteen Erregistroan inskribatuta badago, eta ondasunak banatzeko ezkontzazko edo ondarezko erregimen ekonomikoa barik, beste bat badute, bizikidetzaren unitateko aztertzerakoan bere bikotekidea ere hartuko da aintzat ondorio guztietarako.

Bikote batek zinpean badiu harreman afektiboa daukala eta, zinpean, konpromisoa hartzen badiu ezkontzeko edo Izatezko Bikoteen Erregistroan inskribatzeko, esleipen lehiaketan parte hartzeko bizikidetzaren unitateko onartuko da bikote hori. Esleipendun izanez gero, eta salerosketa kontratua publiko bihurtu aurretik. Eskatzaileei eskriturak egiteko deitutakoan baldintza hori bete barik badago, ez betetzeak berekin ekarriko du esleipenari uko egitea. Horretara helduz gero, sustatzaileak kontratua desegingo du eta esleipendunek ez dute eskubiderik izango kalte-ordainik jasotzeko, aurreratutako dirua jasotzeko eskubidea baino ez dute izango, baina interes barik.

Bizikidetzaren unitate gisa etxebizitza eskatuz gero, ez dago aukerarik norbanako moduan ere eskatzeko.

11. artikulua.- ETXEBIZITZARIK EZAREN SALBUESPENAK:

Autonomiako arauetan etxebizitzaren beharrezkoari buruz ezarritako salbuespenez gain, honakoak ere har daitezke etxebizitzarik ezaren salbuespen gisa:

- a) Bizikidetzaren unitateko kideren bat beste etxebizitza baten baterako jabea izatea, titulua edozein dela ere, ohiko egoitza eratu gabe. Kasu horretan, etxebizitza berriaren eskriturak egin aurretik bere partaidetza-kuota besterendu duela egiaztatuko beharko da.
- b) Etxebizitza baten jabetzan daukan partaidetza %50 baino gutxiagokoa denean edo, portzentaje horren modukoa edo gehiagokoa bada, berau erabiltzea eragozten duen ebazpen judizialen bat dagoenean. Era berean, etxebizitza berriaren eskriturak egin aurretik bere partaidetza-kuota besterendu duela egiaztatuko beharko da.
- c) Bizikidetzaren unitateko kideren batek (edo guztiek), hurrengo artikuluan xedatutako egoitza-mugartetik kanpoko etxebizitza baten titularrak izatekotan, udal etxebizitza tasatuen esleipenean parte hartu ahal izango du; era berean, etxebizitza berriaren eskriturak egin aurretik etxebizitza hori besterendu duela egiaztatuko beharko da.
- d) Bizikidetzaren unitatean minusbaliotasun-mailaren bat duen kideren bat badago (administrazio eskudunak ziurtatuta), eta ohiko egoitzarako ezarrita

duen eraikinak ez baditu betetzen irisgarritasunari buruzko baldintzak eta oztopo arkitektonikoak gainditzeko igogailurik edo bestelako goragailurik ez badago.

- e) Bizikidetzaren unitatean 70 urte baino gehiagoko pertsonaren bat badago, eta ohiko egoitzarako ezarrita duen eraikinak ez baditu betetzen irisgarritasunari buruzko baldintzak eta oztopo arkitektonikoak gainditzeko igogailurik edo bestelako goragailurik ez badago.

D eta E kasuetan, lehiaketan parte hartzeko eskaerarekin batera nahitaezkoa izango da bere jabetzako etxebizitza Udalaren, beste herri-administrazioen baten edo herri-administrazioen menpeko baltzu publikoen alde lagatzeko agiriak ematea, ondoren hirugarrenen alde adjudikatzeko etxebizitza hori (jabetzan zein alokairuan), udalak tasatuko duen zenbatekoan, udal etxebizitza tasatuen edo babesekoaren erregimenaren barruan. Udalak, beste administrazio batek edo baltzu publiko batek etxebizitza eta eranskinak erostea erabakiz gero, tasazioan etxebizitza horri emandako balioa emango lioke erosleak etxea eskualdatu nahi duenari, erosleak berak egindako balorazioaren arabera. Nolanahi ere, lagatuko higiezinaren balorazioak gehieneko muga izango du beti: esleitu zaion sustapenari aplikatutako modulu (prezioa metro karratuko) bera aplikatuko zaio lagatuko etxebizitzari, eta, gainera, balio-galera eta egin beharreko konponketen balioa kenduko zaizkio, beste esleipendun batek erabili ahal izateko moduan utzi behar delako etxebizitza hori, beti ere, indarrean dagoen araudia bete behar dela kontuan hartuta, irisgarritasunarena izan ezik. Udalak ez badu etxebizitza hori erosteko eskubidea erabiltzen, eta ahalmena ez badu beste administrazio edo baltzu publiko baten eskuetan uzten, esleipendunak beste bati besterendu behar dio etxebizitza, esleitu zaion etxebizitza erosi ahal izateko, eta konpromiso hori partaidetza-eskaeran jaso behar du.

12. artikulua.- UDALERRIAN BIZITZEAREN BALDINTZAK

Udal etxebizitza tasatu bat edo prezio tasatuko etxebizitza bat eskuratu ahal izateko ezinbestekoa da Lehiaketaren Oinarriak argitaratzen direnerako Euskal Autonomia Erkidegoko udalerriren batean erroldatuta egotea.

Lehiaketaren oinarrietan aukera dago Zaldibarren erroldatutakoei lehentasuna emateko, baita eskualde honetatik kanpo erroldatutakoen aldean eskualdean erroldatutakoei lehentasuna emateko ere. Bestetik, gerta liteke erroldaren antzintasunari baloratzea.

Hala ere, sustapen bakoitzean hutsik geratzen diren etxeak antzintasunaren eta erroldaren baldintza betetzen ez dutenen artean esleitu ahal izango da, baldin eta Euskal Autonomia Erkidegoan erroldatuta badaude interesdun horiek. Udalak aukera dauka sustapen bakoitzean zehazteko zein izango den hartzaile, deialdia arautzen duten oinarrietan xedatuz gero.

13. artikulua.- KALIFIKAZIOA

1. Bai erregimen orokorreko prezio tasatuko etxebizitzaren eta udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, bai erregimen bereziko kalifikazioa Alkatetzaren ebazpenaren bidez ezarriko dira, edota hala badagokio, Osoko bilkuraren bidez, sustatzaileak eskatuta.

2. Hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikaturiko lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzaren behin-behineko kalifikazioarekin batera eraikitzekeo lizentzia eskuratu behar da, eta ez da lizentzia hori emango ez baldin bada eskatzen edota kalifikazioa ez bada egokitzen jotzen.

3. Behin-behineko kalifikazioaren dokumentuan etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa zehaztuko da, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta.

4. Lehen erabilerako hirigintza lizentzia eskuratzeko, beharrezkoa izango da, aldeztatik edo aldi berean eta sustatzaileak hala eskatuta, erregimen orokorreko edo erregimen bereziko prezio tasatuko etxebizitza/udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratzeko. Horrez gain, egiaztatzea egin behar da etxebizitza eta bere erantsiak behin-behineko kalifikazioaren zehaztutakoaren arabera egin direla.

5. Hirigintza plangintzak berariaz erabilera horretarako kalifikatu ez dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak Prezio tasatuko etxebizitzatzat edo udal etxebizitza tasatutzat jo ahal izango dira edozein unetan, eta kalifikazioa lortutakoan, udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie. Kasu horretan, kalifikazioa lortzeko ez da oztopo izango honako ordenantza honek ezarritako baldintza teknikoak eta diseinuko baldintzak ez betetzea.

14. artikulua.- PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZAREN KALIFIKAZIOAREN ONDORIOAK

Prezio tasatuko etxebizitzak -garajeak eta trastelekuak barne- "prezio tasatuko kalifikazioa" izango dute hamar (10) urtez. Obra berriko etxebizitzetan: etxebizitzaren lehen salerosketaren eskritura egiten denetik zenbatzen hasita. Beheko solairuetako lokalak birgaitzearen edo banantzeen ondorioz sortutako etxebizitzak: lehen erabilpeneko lizentzia ematen zaienetik zenbatzen hasita.

Ondorioz, hamar urteko epe hori behin betiko egongo da lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehazten da), eta lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolatan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki). Horrez gain, aukera dago zozketako oinarrietan Bizkaiko Foru Aldundiaren edo Aldundiaren menpeko baltzu publikoaren alde jasotzeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.

2. Prezio tasatuko etxebizitzaren bigarren edo hortik aurrerako inter vivos eskualdaketen gehieneko prezioa: ezin izango du gainditu 2,3 indizea,

eskualdatzeko unean indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Sustapen pribatuko etxebizitzaren kasuan 2,5 indizera iritsi ahal izango da. .

3. Etxebizitzak lurrazaleko jabetzaren erregimenean lagatzen baldin badira, bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan, prezioa hau izango da: gehienez, hasierako erosketan ordaindutakoa, KPIren aldaketak aplikatuz eguneratuta, eta honako kopuru hauek kenduta: urteko %0,5, babeseko 10 urtetan zehar.

4. Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzen duen erakundeak, perituaren txostenaren arabera etxebizitza beste bati esleitu ahal izateko, honako hau deskontatu ahal dio prezioari: etxebizitzan eta etxebizitzaren erantsietan dauden kalteen zenbatekoa.

Ondasun higiezinan egin diren hobekuntzek (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentze prezioa, baldin eta Udal administrazioaren obra lizentziarekin egin badira eta halaxe egin direla egiaztatu ahal bada. Era berean, hobekuntza horiek baloratzeko hauxe hartuko da kontuan: lizentzia eskatzerakoan aurkeztutako aurrekontua, harrezkero izandako balio-galera eta zelan dagoen zainduta.

15. artikulua.- UDAL ETXEBIZITZA TASATUAREN KALIFIKAZIOAREN ONDORIOAK

1. Legeak xedatutakoaren arabera, udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutakoak, garaje eta trasteleku atxikiak barne, etxebizitza babestuztat kalifikatuko dira behin betiko. Ondorioz, behin betiko egongo dira lotuta eskualdatzeko gehieneko prezioari (ordenantza honetan zehazten da), eta lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubideari (lehenik eta behin, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, eta, nolana ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde, subsidiarioki).

2. Bizien artean bigarrenenez edo aldi gehiagotan eskualdatutako udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa izango da hurrengo irizpide hauek ezarritakoan kalkulaturakoa:

- Nolanahi ere, ezin izango dute gainditu 2,2 indizea, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez. Sustapen pribatuko etxebizitzaren kasuan 2,5 indizera iritsi ahal izango da.
- Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak: goia jota babes ofizialeko etxebizitza tasatuei autonomia erkidegoan aplikagarri zaiena. Nolanahi ere, ezin izango dute gainditu 1,7 indizea, indarrean den erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari dagokionez.

3. Etxebizitzak lurrazaleko jabetzaren erregimenean lagatzen baldin badira, bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan, prezioa hau izango da, gehienez, hasierako erosketan ordaindutakoa, KPIren aldaketak aplikatuz eguneratuta, eta honako kopuru hauek kenduta:

urteko %0,5 lehen 30 urteetan
urteko %1 hurrengo 20 urteetan.
urteko %2,6 azken urteetan.

4. Lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea erabiltzen duen erakundeak, perituaren txostenaren arabera etxebizitza beste bati esleitu ahal izateko, honako hau deskontatu ahal dio prezioari: etxebizitzan eta etxebizitzaren erantsietan dauden kalteen zenbatekoa.
Ondasun higiezinan egin diren hobekuntzek (halakorik egin bada), handitu egingo dute besterentze prezioa, baldin eta Udal administrazioaren obra lizentziarekin egin badira eta halaxe egin direla egiaztatu ahal bada. Era berean, hobekuntza horiek baloratzeko haxe hartuko da kontuan: lizentzia eskatzerakoan aurkeztutako aurrekontua, harrezkero izandako balio-galera eta zelan dagoen zainduta.

16. artikulua.- LEHENTASUNEZ EROSTEA ETA ATZERA ESKURATZEA

1. Prezio Tasatuko Etxebizitzen titularrek (kalifikazioko lehen hamar urteetan) eta Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein dela ere haien erregimena, Udalari edo administrazio jarduleari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio Orokorrari – lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa den aldetik- jakinarazi beharko die besterentzeko erabakia. Lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarritzko baldintzak eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori gauzatu ahal izango da bi hilabeteko epean, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartu eta biharamunetik kontatzen hasita. Erakunde batek baino gehiagok gura badu eskubide hori erabili; besterendu nahi den etxebizitzaren sustatzailea –herri-administrazioa edo baltzu publikoa- da lehendabizikoa eta Euskadiko Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorra bigarren mailan geratzen da.

2. Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi, aurreikusitako besterentzea libreki gauzatu ahal izango da.

3. Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin, legez nahitaezkoa den artikulu horretako edukiren bat ez bada adierazi, edo eskualdaketarengatik ordaindutako diru kopurua txikiagoa bada edo baldintzak kostu-bide gutxiagokoak badira dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen ezagutza osoa izan eta hurrengo egunetik hasita.

17. artikulua. KONTRATUEN ONIRITZIA

Prezio Tasatuko Etxebizitzak eta Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiek, erabateko jabetzakoak, lurrazaleko jabetzakoak direnek zein alokairuan daudenek, udal administrazioaren oniritzia jaso beharko dute. Oniritzirik gabe, ezin izango dira Jabetza Erregistroan sartu.

18. artikulua. ERREGISTRATZEA

Prezio Tasatuko Etxebizitza gisa edo Udal etxebizitza tasatu gisa behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzen –eta etxebizitzei atxikitako garajeen eta trastelekuen- erregimena eta gehienezko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Alde batetik, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo subsidiarioki, autonomia erkidegoko Administrazio orokorraren alde aplikatuko zaio erregistroaren publikotasuna). Bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehienezko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari aplikatuko zaie.

19. artikulua . PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZAK eta UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ADJUDIKATZEKO PROZEDURA

1. Prezio Tasatuko Etxebizitzak eta Udal etxebizitza tasatuak udal sustapenetan (beste administrazio batenak edo herri-administrazio baten mendeko baltzu batenak) edo sustapen pribatuetan adjudikatze prozedura zozketa bidezkoa izango da. Sustapen bakoitzerako egiten den deialdian sartutako eskatzaileen artean egingo da zozketa; horretarako, Ordenantzan eskatutako baldintzak zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan ezarritakoak bete behar dira, 23. artikuluan ezarritakorako izan ezik, hau da, zozketetan eman barik geratzen diren etxebizitzetarako izan ezik.

Lehiaketaren oinarriak Zaldibarko Udalak edo Udalaren baltzu publikoak idatzi eta onartuko ditu eta udaletxeko iragarki-oholean jarriko dira ikusgai, publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak beti bermatuz. Hori dela eta, publizitatea egiteko beste bide batzuk ere erabili daitezke. Oinarrietan hauxe zehaztu behar da: aurkeztu beharreko dokumentazioa, jakinarazteko erak, eskatzaileen baldintzak, esleitzeko prozedura, epeak eta etxebizitzak esleitzerakoan Ordenantza egokitzeko eta ulertzeko behar den guztia.

Oinarrietan interpretazio-arazorik edo hutsunerik suertatuz gero, eta Ordenantzan bertan zein bestelako legerian irtenbidea bilatu ezean, alkateak erabaki ahal izango du.

Nolanahi ere, zozketa deialdia jendaurrean jarri beharko da. Hori dela eta, udaletxeko iragarki-oholean jarriko da iragarkia, eta publizitatea egiteko bestelako bide batzuk ere erabili daitezke. Udalak edo Udalaren baltzuak egin behar du zozketa, udal idazkariaren aurrean edo notarioaren aurrean.

Prozedura horri berari jarraitu ahal izango zaio Udalaren hala hitzartutako sustapenetan.

2. Udala edo udal batzuak ez beste sustatzaile publiko zein pribatuen kasuan, haiek ezarriko dute esleipen-prozedura, beti ere publizitate eta gardentasunaren, lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez gero. Hala ere, lehiaketaren oinarriak Zaldibarko Udalak onartu behar ditu beti, eta sustatzaileak egindako iradokizunak kontuan hartu ahal izango ditu. Kasu horretan erakunde sustatzaileak egingo du zozketa gardentasun osoz. Dena dela, erakunde horrek esleitutakoen eta kanpo geratutakoen zerrenda emango dio Udalari, Ordenantza eta aipatutako

printzipioak betetzen direla egiaztatzeko eta udalerrian zabalkundea emateko informazio horri.

Eskatzaileek aukera dute kanpo utzi izanaren erabakiaren edo ebazpenaren aurkako errekurtsua jartzeko eta alkateak dauka eskumena errekurtsu horien gainean erabakitzeko. Era berean, organo horretara jo behar dute Oinarrien edo Ordenantzaren aurkako egintzen kontra egiteko.

3. Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko egingo diren zozketen oinarrietan kupoak ezarri ahal izango dira. Horrek erraztu egingo du etxebizitza kopuru jakin bat etxebizitza eskuratzeko zailtasun edo beharrian bereziak dituen gizarte talderen bateko pertsoneri esleitzea. Horretarako, etxebizitza sustapen bakoitzean, esleitzeko lehentasun-irizpideak ezarri ahal izango ditu Udalak, arrazoiz azalduta. Horrela, deskribatutako lehentasun egoeratan dauden pertsonak lehentasuna izango dute ondorengo lehentasun-multzoetan dauden gainerako pertsonen aurretik. Lehentasun-multzo bakoitzean zozketa bidez egingo da esleipena, artikulua honetako lehenengo paragrafoan xedatutakoari jarraituz.

4. Salbuespen gisa, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak beharrian sozialei alokairu babestuen bidez edota prekarioan lagata erantzuna eman diezaien. Hori guztia bizilekua berriro hartzeko eskubideari kalterik egin gabe; horretarako etxebizitzak ez dira zozketatuko.

5. Halaber, Udalak beharrezko etxebizitza kopurua gorde ahal izango du lurzorua legeetan eta hirigintzako garapen plangintzan ezarritako berriro ostatua emateko eskubideak gauzatzeko.

6. Udal etxebizitza tasatu baten onuradunaren bizikidetz-unitateak familia ugariaren legeko muga gainditzen badu, haren etxebizitza trukatu ahal izango du (jabetzan, lurrazaleko jabetzan zein alokairuan izan), sustapen berri bakoitzean talde horrentzat gordetako etxeetan erregimen bera duen batez, beti ere, bere bizikidetz-unitaterako edota bere premietarako etxebizitza txikia dela egiaztatuz gero.

Jabetzaren edo lurrazaleko jabetzaren kasuan, etxebizitza eskuratzen duenak udal etxebizitza tasatu berriaren eta utzitakoaren arteko prezio aldea ordaindu beharko du, ordenantza honen 11. artikuluan ezarritako zehaztapenen arabera eguneratuta. Familia ugariaren kopurua handiagoa bada talde horrentzat gordetako etxebizitzena baino, etxebizitzak zozketatu egingo dira.

Errenta uzten duen maizterrak ordaindu beharko ditu epeak edo hitzartutakoak ez betetzeagatik ordaindu beharreko kalte-ordainak.

20. artikulua. BIZILEKUTZAT HARTZEKO BEHARRA

1. Salerosketako kontratuetan zein alokairu kontratuetan baldintzazko klausula bat gehituko da. Klausula horren arabera, onuradunak etxebizitzan bizitzeko eta han erroldatzeko betebeharra hartzen du. Horretarako bi hilabeteko epea izango du, dokumentua sinatzen duenetik zenbatzen hasita. Baldintza hori betetzen ez bada,

kontratua suntsitu egingo da, eta etxebizitzaren jabe edo onuradun izatea kenduko zain onuradunari.

2. Esleipendunek esleitu zaien etxebizitzan bizi behar dira eta etxe hori erabili behar dute, eta inolaz ere ezin diote beste bati laga.

3. Esleipendunek udal etxebizitza tasatuak benetan okupatu eta erabiltzen dituztela egiaztatzeko, sartzan utzi behar diete udal zerbitzuei, eta horretarako Udalak ez dauka aurretik abisatu edo jakinarazi beharrik. Etxean bizi direla egiaztatzeko ez da nahikoa esleitutako etxebizitzan errolatuta egotea.

21. artikulua. ETXEBIZITZA BERRIAK EROSTEA

Esleipendunek edo bizikidetzta-unitateko kideek beste etxebizitza bat erosten badute, Zaldibarko Udalari jakinarazi behar diote. Hori gertatuz gero, Zaldibarko Udalak edo, bestela, EAeko Administrazio Orokorrak esleitutako etxebizitzaren jabetza kenduko die Ordenantzan okupatuko gabeko etxeei buruz xedatukoaren arabera. Etxebizitzaren jabetza kendu eta gero, beste bati emango diote, errentan edo salerosketan, desjabetutako etxebizitzaren kalifikazioaren erregimenari dagokion baloreari.

22. artikulua.- BIZILEKUTZAT HARTU GABEKO ETXEBIZITZEN DESJABETZEA

Udal etxebizitza tasatuen onuradun orok du adjudikatutako etxebizitzan bere ohiko bizilekua ezarri eta mantentzeko betebeharra. Onuradunen batek betebehara hori betetzen ez badu, edota Ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen ez baditu, Udalak edo subsidiarioki Autonomi Erkidegoaren Administrazioak gauzatu egingo du nahitaez desjabetzeko eskubidea, indarrean den legedian onartua.

23. artikulua.- ESKATZAILEEN ERREGISTROA

“Zaldibarko prezio tasatuko etxebizitzan eta udal etxebizitza tasatuen eskatzaileen erregistroa” sortuko da eta Udalak kudeatuko du. Euskal Autonomia Erkidegoko biztanle guztiek eman ahal dute izena erregistro horretan. Horretarako, eskaera—eredua bete behar dute eta Ordenantzan jasotako baldintzak betetzen dituztela ziurtatu.

Inskripzio-hurrenkeraren arabera, onartutako eskatzaileei eskubidea esleituko zaie Zaldibarren sustatzaile pribatu zein publikoek eraikitako bi motatako babeseko etxeen artean aukeratzeko. Hona hemen aukeratzeko izan dezaketena: zozketatu arren, hutsik geratu diren etxebizitzak, inori esleitu ez zaizkiolako; etxebizitzarik ez izateko baldintzaren salbuespen kasuetan Udalari eman zaizkion zaharberitutako etxebizitzak; etxeen banaketatik edo lokalak etxe bihurtzearen ondorioz sortutako etxebizitza tasatuak. Horretara, bada, nahi duten etxea erosteko aukera izango dute honako hau betez gero: lehiaketa arautzen duten Oinarrietan jasotako prezioaren

barruan egotea, prezio horiek kontsumo prezioen indizean oinarrituta gaurkotzea (zozketa egin zenetik eta salerosketa pribatua sinatzen den arteko denbora tartearen arabera) eta Ordenantzaren jasotako mugekin.

Babeseko ezelango etxebizitzarik ez badago hutsik, Errolda honetan izena ematen dutenek automatikoki egiten diren zozketetan hartuko dute parte bestelako eskaerarik egin barik, zozketarako berariaz izena ematen duten eskatzaileen baldintza beretan.

Nolanahi ere, edozein unetan eskatu ahal izango zaie eskatzaileei Ordenantzako baldintzak betetzen dituztela egiaztatzeko.

Alkatearen Dekretu bidez onartuko dira eskatzaileak, onartu behar badira. Eskaera aurkezte hutsarekin eskatzaileek baimena ematen diote Udalari euren datuak sustatzaileei lagatzeko, Zaldibarren etxebizitza tasatuak egin eta oraindik saldu barik edo alokatu barik dituzten sustatzaileei, alegia.

XEDAPEN GEHIGARRIA

Desjabetze edo berdin-banatze prozesuetan balioztapenak egiteko, lur hiritartuaren kostuaren gehieneko jasanarazienak ezin izango du gainditu udal etxebizitza tasatuaren gehieneko salmenta prezioaren %30. Beste daturik ezean, balio berekotzat joko dira hiritartu gabeko luraren balioa eta etxebizitza horien hiritartze kostuak.

Xedapen iragankorra

Testu hau indarrean sartu arte indarrean egon den Etxebizitza Tasatuaren gaineko Ordenantzaren arabera etxebizitza tasatuak eraikitzeke lizentzia eta kalifikazioa eskatu dutenek (etxebizitzaren edo zaharberritutako lokalen titularrek) bi aukera dauzkate Obra Berriaren Deklarazioa egin barik badute: Udal Etxebizitza Tasatuaren kalifikazioari eustea edo, bestela, Prezio Tasatuko Etxebizitzaren kalifikazioa eskatzea; azken hori hautatuz gero, eskatutako erregimena ezarriko zaie ondorio guztietarako.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Udalbatzarraren erabakiz onartu eta xx(eguna)an behin betiko onartutako Etxebizitza Tasatuaren gaineko Ordenantza indargabetu egin da.

AZKEN XEDAPENAK

LEHENA.- Ordenantza honek aurreikusi ez duen orori dagokionez, eta ordenantzaren garapenen edukiak ere kontuan beharko direla, autonomia erkidegoan babes publikoko etxebizitzari buruz indarrean den araudia aplikatuko da.

BIGARRENA.- Ordenantza hau indarrean sartuko da haren behin betiko onarpena eta testua Bizkaiko Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean. Eta haren ondorioak hedatuko dira etxebizitza tasatuetarako eta eraikitzen

ari diren udal babeseko etxebizitzetarako erresebak aurreikusi dituzten hiri antolamenduko planetara, aurrez izapidetuta eta onartuta egon arren.

Zaldibar, 2009ko martxo

ERANSKINA.- UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK DISEINATZEKO ETA
ERAIKITZEKO GOMENDIOEN ESKULIBURUA
E R A N S K I N A

**ERANSKINA.- UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK DISEINATZEKO ETA
ERAIKITZEKO GOMENDIOEN ESKULIBURUA**

Kapitulu bakoitzaren araudi teknikoan (Eraikinaren Kode Teknikoan aurreikusitakoa) jasotakoaren osagarri eta haren kaltetan gabe idatzi da derrigorrean bete behar den eskuliburu hau.

1.- Bizitegi- eta merkataritza-erabilerarako helburuak eta irizpideak

Tokiko Babes Etxebizitzak sustatzeko xedea da etxebizitza babestu horien antolaketa funtzionalerako gutxieneko baldintzak arautzea, betiere hirigintza-unitate bakoitzean ezarritako hirigintza- eta eraikigarritasun-baldintzak edota, ezarri beharreko Hiri Ordenantzak nahiz Arauak kontuan hartuta, hala badagokio.

1.2. Bizitegi-erabilera eta atxikitakoak

Etxebizitzak

TBEen erregimenaren arabera garatzen diren proiektuak egiteko, kontuan hartu beharko dira ezarritako diren inguruak daukan berezko tipologiari egokitutako soluzioak, eta proiektuaren Memorian puntu hori ondo azaltzen duen atal zehatz bat edukiko dute. Nolanahi ere, funtzionalitate-irizpide hauek hartuko dira kontuan:

Etxebizitzak maila bakarrean garatuko dira, ahal dela, teilatupea barne. Hala ere, duplex moduko etxebizitzak onartuko dira, teilatupeko solairutan, kasu hauetan: aplikazio-planeamenduan teilatupeko erabilera baimenduta dagoela, eraikigarritasun-baldintzen gehienezko aprobetxamendua egiteko denean, edota sustapen jakinetan soluzio hori eredu orokortzat hartzen denean.

b) Erabiltzaileei eragozpenak saihesteko, posible den guztietan igogailuak eta logelak ez dira elkarren ondoan egongo. Etxebizitzetako egongelen elkarren arteko albokotasuna gomendatu egiten da. Edonola ere, proiektuak etxebizitzaren ikerketa akustiko bat ekarri behar du (NBE-CA 88).

c) Ordenantza honek beheko solairuetan egindako etxebizitza eredu onartuko du, betiere leiho-barrenak, edo terrazarik balego, horien beheka kaleko mailatik 2,20 m-ra badaude, gutxienez, edota lorategi pribatu baterantz jotzen badute. Horrez gain, isolamendu akustiko nahiz termikoari dagozkien arategi

orokorrak eta Suteen kontrako babes arautegia bete beharko dituzte.

Nolanahi ere, koadro honetan agertzen diren gutxieneko azalera erabilgarriak eduki beharko dituzte etxebizitzek:

Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria m²-tan:

- 1 logela: 45.
- 2 logela: 60.
- 3 logela: 75.
- 4 logela: 95.

Programan adierazitako etxebizitza motak garatuko dira, eta al bait gehien aprobetxatuko du plangintzak baimendutako bizitegi-eraikigarritasuna.

Aparkalekuak

Garaje-plazak garajearen azalera erabilgarri osoa al bait ondoren erabiltzeko diseinatu beharko dira (maniobrak egiteko espazioak eta aparkaleku-plaza bakoitzerako sarrera kontuan hartuta), eta azalera erabilgarri guztia plaza zenbakien artean zatitzen denean, 3 m² edo gutxiagoko emaitza atera behar da.

Plaza guztiak egongo dira identifikatuta, zenbaki batez bereiztuta eta euren neurriak zehaztuta, garajeko planoetan bokatuta eta azalera zehaztuta; horrez gain, guztiak egongo dira gutxienez etxebizitza batekin atxikita adjudikazioari begira. TBEetan, garaje-plazetarako gutxieneko neurria da 4,80 x 2,30 m, zutabeak kenduta ikusgai geratzen diren neurriak. .

Moto-partzeletarako berariazko guneak ezarri ahal izango dira eta, kasu horretan, 2,30 x 1,50 libre izango da gutxieneko neurria.

Indarrean dagoen Araudiaren arabera, aireztapen-baldintza batzuk bete egin behar dira eta horren egiaztapena planoetan, memorian eta Lanen Proiektuetako kalkuluetan sartu beharko dira, bertan ondo adierazita azalerak, eskatutako aireztapen-puntuen banaketa eta proiektatutakoak.

Bermatu egingo da mugikortasun urriko pertsonak garaje solairu guztietatik sartu ahal izatea.

Garajeen saneamendu-sarea eta etxebizitzaren saneamendu-sarea guztiz aparte egongo dira, eta koipeak nahiz lohiak banatzeko gailu bat egongo da.

Garajearen sarreran ura jasotzeko hustubide jarraitu bat jarriko da, arrapalaren neurrien arabera, 25 cm-ko gutxieneko zabalera eduki beharko

duena. Hustubide horretan, urak husteko hodiak 110 mm-ko gutxieneko diametroa edukiko du, eta bere malda ez da %1,5 baino gutxiagokoa izango.

Tratelekuak

Etxebizitza bakoitzeko trasteleku bat egongo da proiektuan hirigintza-ordenantzek eta lur-zatiaren aprobetxamenduak horretarako ematen badute. Etxebizitza bakoitzeko trasteleku-gela bat egongo da, gutxienez, eta horien gehieneko azalera 12 m² erabilgarrikoa izango da.

Etxebizitzei lotzeko honako irizpideak erabiliko dira: azaleren proportzionaltasuna eta etxebizitzarako sarreratik hurrean egotea.

1.2. Merkataritzarako erabilera

Egokia denez, sustapenak Bizitegiko kalifikazioa duten lurzoruetan garatuko dira. Bizitegirako edo etxebizitzetarako erabilera beti izaten da erabilera nagusia edo garrantzitsuena. Bizitegirako ez diren erabilerak, hirugarren sektorekoak, merkataritzarakoak edo bulegoak egiteko, eta aparkalekuak egiteko tokiak erabilera bateragarri bereziak izango dira, oro har.

Beheko solairutik gora dauden solairu guztiak etxebizitzarakoak izango dira edota atxikitako lokaletarakoak.

Merkataritzako lokalen ezaugarriak hauek izango dira:

- Sarrera: beheko solairura egingo da, erabilera publikoa duten espazioetatik.
- Keak estalkira kanporatzeko hodi eksklusiboa egingo da.
- Ur-, saneamendu-, argi- eta telekomunikabideetarako harguneak egongo dira; gainera, sustapenerako orokorra balitz, gaserako ere bai.
- Lokalek ezin izango dute etxebizitzaren atarirako sarrerarik eduki.
- Merkataritzako lokalak egiteko espazioak elkartzen saiatu behar dira; horrela, al bait handien izango da lortzen diren banakako lokalen azalera, eta horrek ez dio kalterik egingo aurrerago dimentsio txikiagoko lokaletan banantzeko aukerari.

Eraikitze gomendio orokorrak

2.1. Saneamendua.

Etxebizitzaren saneamendu-sarea garajeko sabairano helduko da, ahal dela, eta sare tarte nahiz ukondo sendotu guztiak erregistragarriak izango dira.

Euri-ura eta ur beltzak banatzeko sare bat egingo da.

Zorroten guztiek oinarritzko aireztapena edukiko dute goiko aldean. Eta horren gutxienezko diametroa 110 mm-koa izango da.

2.2. Zimenduak

Perimetro-paretak hormigoi hidrofugoz egingo dira.

Ahal den guztietan, iragazkaizpena eta paretaren perimetro drainadura kanpoko aldetik egingo dira. Sakoneko zolatak ere iragazkaiztu egingo dira, eta sakoneko enkatxatu bat egingo da igogailu-hodi eta guzti.

Pantaila-hormetan kamera bufo bat sortzen duela egingo da trasdosatua.

Bero-zabalkuntzako juntura guztiek eduki beharko dute zolata geruzaren sakonera, gutxienez berdina.

Zolaten azken geruza hormigoi landuz edo asfaltozko mikroaglomeratuz egingo da.

Egiturak

Aplikazioko arauak bete egingo dira, eta Laneko Proiektuaren Memorian egiaztatze-memoriak sartuko dira derrigorrean.

Bero-zabalkuntzako junturak etxebizitzaren arteko banatze-guneetan egongo dira.

Forjatuek 8 cm-ko aldea izango dute goitik euren perimetro guztian zehar, itxitura-gunerako laguntza hobe izan dadin.

Kanporantz ukipen daukaten forjatu guztiak termikoki isolatuta egongo dira, bai ukipen hori merkataritza lokalekin denean bai garajeekin denean, eta jarritako isolamenduari buruzko fitxa teknikoa aurkeztu behar du langileak.

Igeltsero-lanak eta kanpoko itxiturak

Instalazio-gelak, atondoak... beti egongo dira zolatuta.

Atariko eta eskaileraren lehenengo ataleko zola marmolez egingo da, betiere eskailera berezko esparruaren barruan egonda, atal hori ezkutuan geratzen ez bada.

Kartoi-igeltsuzko panelak onartuko dira, barne-isolamendua edukiz gero; banatzen dituzten gelen araberakoa izango da hormen lodiera.

H/d adreilua jarriko da komunetan zein sukaldeetan; horrez gain, bereiztu egingo dira egongela-logelak eta etxebizitzako guztientzako aldeak.

Barruko zorrotzenak h/d adreiluz bilduko dira, eta zutabeak nahiz aireztatzeko bideak h/s adreiluz.

Bero-zabalkuntzako junturetarako oinarri ertaineko bi fabrika egingo dira, adreilu zulatuz eta 2 cm-ko lodierako poliestirenozko tarteko plantxa daramala.

Etxebizitzetan, guztientzako tokietan banaketak egiteko, material egokiak erabiliko dira CT-79 eta CA-88 betetzeko.

Kanpoko aldeetan ez da igeltsuzko sabai faltsurik jarriko, baizik eta aluminio lakatuzko lama moduko lanak, edota mantenu baxuko antzeko lanak.

Egurrezko eta antzeko lanak onartu ahal izango dira, inguruko estetikagatik egokiak baldin badira, baina bermatu eta egiaztatu egin behar da kanpotik babesteko tratamendua badaukala eta bermeak epe jakin bat daukala.

Hezetasunaren aurkako horma jarriko da, oinarrizko hormen eta adreiluzko fabrikaren arteko kapilaritateagatik hezetasuna sartzea saihesteko.

2 mm-ko lodiera daukan xafla galvanizatuko bi karga-habe jarriko dira, edo antzeko zerbait, adreiluzko fabriken abiaburua sendotzeko.

Estalkiak

Estalki laua, kanpoko terrazak eta antzekoak:

Malda %2 baino gehiagokoa izango da eta bere iragazgaitasuna oihal bikoitzaz egingo da, gutxienez 4 kg-koa eta harira jarrita; horren gainjartzeetan era guztietako elementu perpendikularrak egongo dira, eta goitik babestuta agertuko da.

Ibiltzeko estalkien zoletarako materialak kanpoan ipintzeko berariazkoak izango dira. Estalki horien isolamendu termikoak dagozkion kalkuluetan sartuko dira.

Estalki inklinatuak:

Estalki inklinatu moduko guztietan ura bideratzeko erretenak jarriko dira eta zorrotenekin elkartzeko guneak babestu egingo dira bertatik gauzak edota animaliak ez sartzeko. Estalki horien isolamendu termikoak dagozkion kalkuluetan sartuko dira.

Arotz-lanak

Kanpoko aldeetan ezin izango da egin aurrealdearen arraseko zurgin-lana dakarrenik. Hobetsi egingo dira arotzeria trinkoak, eta poliuretanoz beteta dauden aluminiozko pertsianak jarriko dira.

Etxebizitzara sartzeko atea blindatuta egongo da, eta barruan altzairuzko xafla bat edukiko du.

Barruko arotzeria guztiek aurremarkoa izango dute, eta pasabide ate guztiek 35 mm-ko lodiera edukiko dute, gutxienez; horrez gain, egurrezkoak izango dira, baniztatzeko, edo egur lakatuzkoak, eta orriaren zabalera 82,5 cm-koa izango da.

Instalazioak

Instalazio gela guztiek hustubide bat edukiko dute.

Iturgintzako instalazioa

Eroapen-bideak kobrezko edota dentsitate handiko polietileno erretikulatuzko tutuen bidez egingo dira.

Presio-multzorik behar izanez gero, hori sartzeko gela zaratatik isolatuta egon beharko da eta makinek zareten nahiz dardaren transmisioa eragozten duten elementuak emango dituzte, beharrezkoa den puntuetan.

Udalak, hiri-eremuan, zabor-gela baten kokapena ezarri ahal izango du TBEko eraikinetan, atari bakoitzari lotuta eta zuzeneko irteera izango duena, kanporantz. Horien gutxieneko neurria 5 m²-koa izango da 12 etxebizitzara arteko eraikinetan, eta 7 m²-koa 24 etxebizitzara arteko eraikinetan. Gela bakoitzak ur-hartune bat eta horren txorrota eta hustubidea izango ditu instalatuta, eta azalerako aireztapena izango du.

Komuneko dutxetan, konketetan eta harrasketan, ihinztargailuak erabiliko dira emaria murrizteko sistema legez.

Argi-instalazioa

Kontagailuen instalazioa beheko solairuan egingo da, ahal dela, kontagailu-gelan edo hormari atxikitako nahiz landatutako armairu batean eraikineko guztientzako espazioetan, konpainia hornitzaileak zehazten duenaren arabera.

Goranzko lineak aireberritzeko patio erregistragarrietan zehar igoko dira guztientzako diren guneeetatik.

Eroaleak orokorrean landatutako tutupean egongo dira, zurrinak izango dira, berez amatatzen direnetakoak eta hasieran %100ean instalatutako eroaleak zabaltzeko adinako diametro nominala edukiko du.

Berokuntza-instalazioa

Ahal dela, berokuntza-instalazioa kolektiboa izango da. Banakako instalaziorik egonez gero, galdara esekigailuan jarriko da, ahal dela, eta gasak husteko bide bat ere jarriko da estalkirantz; etxebizitzaren barruan jartzekotan, galdara hori itxita egong oda. Ezin izango da errekontzako gasak irteteko biderik jarri zuzenean aurrealdera edo edozein patiotara ematen duen tokian.

Egongelan giro-termostatoa jarriko da eta erradiadoreak aluminiozkoak izango dira.

Aireztapen-instalazioa

Industria, Merkataritza eta Turismoko sailburuaren 2000ko uztailaren 12ko Aginduan ezarritakoa beteko da. Horren arabera, banakako instalazioetako gas-galdara eta berogailuetatik datozen errekontza-gasak zelan kanporatu arautzen da.

Sukaldeetan hiru-aireztapen bide egongo dira, euren artean independenteak, eta zeramikaz, hormigoiz nahiz altzairu herdogaitzez eginda egongo dira erabilera hauetarako:

- Galdaran, errekontzak sortutako gasen irteera (altzairu herdogaitzezkoa).
- Keak kanporatzeko kanpaia.
- Sukaldeetako aireztapena.
- Aireztapen-bideak estalkiraino igoko dira, eta atal bakoitza solairuen artean bermatuko da, dagokien forjatuetan.

Zarama-geletan aireztatzeko bide independente bat ipiniko da estalkiraino heltzen dena.

Gas-instalazioa

Kontagailuen zentralizazioa konpainia hornitzaileak zehazten duenaren arabera egingo da.

Goranzko lineak aireberritzeko patio erregistragarrietan zehar igoko dira, ahal dela.

Sare telematikoak

Indarrean dagoen legerian eskatutako guztia beteko da. Exekuzio proiektuaren memorian proiektugileak sare telefonikoen konpainia guztiei egindako idazkiaren kopia sartuko da. Bertan galdetuko da ea bere planetan eraikina sartuko duten eta horrela bada, eskatuko da bere sarera konektatzeko. Baietz erantzunez gero, proiektuan hartutako erabakia sartuko da.

Igogailuak eta makina-gelak

Igogailuak elektromekanikoak izango dira beti; igogailu hidraulikoak instalatzea saihestu egingo da.

Igogailuen makina-gelak zaratatik nahiz dardaretatik egoki isolatuta egongo dira, makineriaren bankadak bere perimetroan zehar babes-sokak izango ditu.

Igogailu bi edo gehiago instalatuz gero, deia sailkatzeko gailuak jarri behar dira.

Pintura

Eskaileretan eta guztientzako gunetan, harri-pintura edo antzekoa erabiliko da.

Garajeetan, hormigoizko parametro bertikalak ikusteko moduan egongo dira hormigoia azken ukituak posible egiten bada; osorik pintatuta ere egon daitezke, silikatu pintura erabilia. Zokaloa eta seinaleetarako banda pintatuko dira, adierazitako pinturarekin.

Etxebizitzetan nahi den pintura erabili daiteke, betiere urez “garbi” daitekeela bermatzen bada.

Mantentze-eskuliburua

Enpresa adjudikaziodunak Eraikinaren liburua emango du lanaren amaierako ziurtagiriarekin batera, indarrean dagoen legeriak agintzen duen bezala. Liburu horrek Eraikina mantentzeko eskuliburu bat edukiko du, eta egindako etxebizitza bakoitzak ere bana edukiko du. Agiri horiek etxebizitzaren adjudikaziodunei emango zaizkie.

Dokumentu horietan eduki hauek agertuko dira, gutxienez:

Eraikuntzaren eskuliburua – Dokumentazioa, Erabilera, Zaintza eta Mantentzea. Aurkibidea.

-Parte hartzen duten teknikoak eta enpresak. Hornitzaileen eta instalatzaileen zerrenda (izen-deiturak, helbidea eta harremanetarako telefonoa).

-Administrazio-lizentziak eta baimenak. Administrazio-lizentziak eta baimenak. Lizentziak; Instalazio-proiektu ikusonetsiak; Industria-onespenak, etab,; Buletinak; Zaintzeko eta Mantentzeko kontratuak, etab.

-Dokumentazioa Dokumentazio orokorra. Erabilitako kalitateen Memoria; Eraikinaren planoak, eta bertan ondo jasoko da zeintzuk diren guztientzako elementuak, eta ondo adieraziko da horien erabilera, kokapena nahiz ipinitako suitzalgailu mota; Funtzionamendurako eskemak; Erabilera- eta mantentze-eskuliburua; Bermeak, etab.

-Jabetzarako derrigorrezko erabaki ofizialak, erabilerari, eraikuntzaren zaintzari eta mantentzeari buruzkoak.

-Eraikuntzaren dokumentazioa, erabilera, zaintza eta mantentzea.

-Mantentze-planarekin batera, instalaziorako eta amaierarako aldiak zehazten dituzten Arauak eta koadroa.

-Eraikuntzaren eskuliburua - dokumentazioa, erabilera, zaintza eta mantentzea. Indizea

Eraikuntzan parte hartu duten teknikoak eta enpresak. Hornitzaileen eta Instalatzaileen zerrenda (harremanetarako pertsonen izen-deiturak, helbidea eta telefonoa). Akaberen materialen erreferentziak eta makinak.

-Administrazio-lizentziak eta baimenak. Banakako buletinak eta abar.

-Etxebizitzaren dokumentazioa. Etxebizitzaren kokapena dakarren plano orokorra, Plano indibidualak eta erreferentzia-eskala (arkitektura eta instalazioak), Kalitateen memoria, Gailuen erabilera- eta mantentze-eskuliburua; Bermeak eta abar.

-Instalazioen dokumentazioa, erabilera, zaintza eta mantentzea. Arauak eta laburpen-koadroa.

-Amaierako lanen erabilera, zaintza eta mantentzea. Arauak eta laburpen-koadroa.

2.10. Bestelakoak

TBEen sustapenek Eraginkortasun energetikoaren egiaztagiria lortu beharko dute CADEMetik, eta gutxienez B kalifikaziokoa izan beharko da. Horri dagokion konpromiso idatzia ezarriko da lizentzia eskaeraren espedientea tramitatzeko dokumentazioan.

Diseinu orokorra eta zehatza, irizpide batzuen arabera, esate baterako ingurumenaren begirunea eta energia nahiz ura ondo erabiltzea. Berriazko memoria batean argi adieraziko da faktore jakin batzuk kontuan hartu diren, esate baterako, etxeko ur berorako eguzki-plaka termikoak jartzea, lorategidun guneak ureztatu ahal izateko euri-ura biltzeko andelak jartzea, edo antzeko beste batzuk.

Eraikitze prozesua modu arrazionalen egiten saiatu egingo da birziklatuz eta hondakinak berriro erabiltzearen bidez, eta pilatutako hondakin kopurua gutxituko da, zabortegira eraman beharreko kopurua eta kostu energetikoa murrizteko.

ZALDIBARKO PREZIO TASATUKO ETXEBIZITZA eta UDAL ETXEBIZITZA TASATUAK ARAUTZEKO UDAL ORDENANTZA

La carestía de la vivienda en los últimos años constituye un problema grave y de gran trascendencia en todos los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, lo que provoca que una gran parte de la población residente no pueda acceder a una vivienda, derecho éste reconocido como principio constitucional.

Además, es uno de los objetivos de este municipio lograr el crecimiento de la población a fin de contrarrestar el envejecimiento poblacional del municipio, y lograr que las personas con problemas de movilidad, del municipio y la comarca, que vivan en inmuebles con barreras arquitectónicas, puedan acceder a viviendas actuales y sin limitaciones ni barreras a precios asequibles.

En este contexto, el Ayuntamiento de Zaldibar pretende adoptar una posición activa para dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles a su población residente.

Pero este Ayuntamiento, mediante la presente Ordenanza, pretende solucionar un problema que deriva consecuencia del gran incremento del precio de la vivienda de promoción libre. En efecto, los actuales precios de la vivienda libre producen el efecto para un amplio sector de la sociedad del riesgo de la doble exclusión; de una parte no disponen de los ingresos suficientes para adquirir viviendas libres y de otra no pueden optar a la vivienda de protección oficial por superar los ingresos máximos establecidos por la normativa autonómica. La vivienda de régimen de protección tasado, **con los dos tipos aquí regulados**, viene por tanto a dar solución a esta situación

Además, **ambos tipos de vivienda, de precio tasado y tasada municipal, pueden** dar la cobertura suficiente a aquellas actuaciones de rehabilitación de viviendas existentes, que por los costes excesivos de reforma, escapan de su posible calificación como vivienda de protección oficial y puedan sin embargo acogerse a su consideración como vivienda de protección local.

La Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, reconoce entre sus competencias, la de promover y gestionar viviendas. Esta función que con anterioridad se desarrollaba por medio de la ejecución y gestión del planeamiento urbanístico municipal, viene ahora consecuencia de la nueva realidad jurídica, susceptible además de ser realizada con el desarrollo de una política de vivienda municipal propia.

La vivienda de carácter tasado ha sido una demanda constante de los municipios focalizado por medio de EUDEL para hacer posible por tanto el desarrollo de esta política de vivienda, que reiteramos, también resulta de competencia municipal.

Zaldibar ya previo medidas en este sentido al aprobar sus Normas subsidiarias, recogiendo viviendas protegidas distintas de las previstas legalmente, denominándolas 'Viviendas de Precio Tasado'.

Y la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, ha regulado y reforzado esta posibilidad municipal, recogiendo una figura similar a la ya prevista por este Ayuntamiento: la vivienda tasada, y dotándola de una regulación en cuanto a su régimen jurídico básico que permite ahora aplicarla.

Sin embargo, y dado que aún no se han revisado las Normas de Zaldibar tras la entrada en vigor de esta Ley, se establecen dos regímenes: uno el de las viviendas con un carácter protegido municipal, diseñadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 2006 y llamadas en las NNSS viviendas de precio tasado, aplicable también a las viviendas resultantes de rehabilitaciones en locales de planta baja, y otro el de las viviendas tasadas municipales que se vayan a prever y diseñar cuando se revisen las Normas Subsidiarias de Zaldibar.

Reconociendo, además, la competencia y autonomía municipal también en materia de vivienda, no sólo en cuanto a su promoción sino también en cuanto a su regulación local, este ayuntamiento podía regular mediante bases reguladoras e incluso mediante una Ordenanza las viviendas de precio tasado y la nueva Ley ha facultado expresamente a los ayuntamientos a desarrollar mediante Ordenanza Municipal el régimen jurídico de las Viviendas Tasadas Municipales.

En concreto, la nueva Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco dispone lo siguiente en su DISPOSICION ADICIONAL OCTAVA:

4. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas tasadas municipales (VTM) las que los ayuntamientos del País Vasco decidan establecer mediante la promulgación de la correspondiente ordenanza local que regule su régimen de protección pública.

5. La ordenanza local que establezca y regule la vivienda tasada municipal de un municipio determinará:

d) Las características de la citada vivienda y sus anexos.

e) Los regímenes de protección municipal que establezcan y, en su caso, las modalidades del régimen general y del régimen especial, siendo éste el de las viviendas que podrán sustituir a las viviendas de protección oficial de régimen tasado según se establece en el artículo 80.

- f) *Los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación.*

Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para atender por parte de las administraciones locales necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los expedientes de realojo, que estarán excluidos del citado cupo.

6. El precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen tasado y de las viviendas tasadas municipales de régimen especial que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección oficial de régimen general. Hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección oficial de régimen general. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el establecimiento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general.

La Ley Autonómica 2/2006 (art. 16.1) dispone, además, que “*el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas previstas en el artículo 80*”.

El citado artículo 16 termina su apartado 1 estableciendo que “*la ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina*”.

Por último y como elemento fundamental del carácter protegido de este tipo de viviendas, la Ley, en la citada Disposición Adicional Octava, apartado 7, dispone que “*las viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública -por ello, tanto las VPO como las VTM- tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas*” y que, “*consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto a un precio máximo de transmisión, establecido por su norma reguladora, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor en primer lugar de la administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración general de la Comunidad Autónoma*”.

Sin embargo, y dado que, según ya se ha indicado, esta Ley 2/2006 no es aplicable a las viviendas de precio tasado a construir en Zaldibar como consecuencia de las Normas vigentes al aprobarse esta Ordenanza, por lo indicado en sus Disposiciones Transitorias y por la propia evidencia de diferente nomenclatura y anterioridad conceptual de las viviendas de precio tasado recogidas en las NNSS respecto a las

viviendas tasadas municipales reguladas en esta Ley, se regula ese doble sistema de viviendas de precio tasado y viviendas tasadas municipales.

Por lo tanto, en consonancia a las determinaciones establecidas por la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local y en atribución a las competencias reconocidas al Ayuntamiento de Zaldibar en materia de vivienda, viene a aprobar la siguiente Ordenanza de vivienda de precio tasado y vivienda tasada municipal, que regula la vivienda prevista en las Normas Subsidiarias y a la que no es aplicable esta Ley del Suelo, y la que se construya en el futuro en Zaldibar como consecuencia de las disposiciones de esta Ley 2/2006.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA VIVIENDA DE PRECIO TASADO Y TASADA MUNICIPAL DE ZALDIBAR

Artículo 1. OBJETO

La presente Ordenanza municipal tiene por objeto regular y establecer el régimen de protección pública de la **Vivienda de Precio Tasado (VPT)** y la **Vivienda Tasada Municipal (VTM)** del municipio de Zaldibar.

El régimen de protección pública de la Vivienda Tasada Municipal (VTM) del municipio de Zaldibar se establece en desarrollo de lo establecido para esta figura en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, **regulándose la Vivienda de Precio Tasado únicamente por lo aquí dispuesto en virtud de la competencia municipal al respecto.**

Artículo 2. CONCEPTO DE VIVIENDA PROTEGIDA MUNICIPAL: DE PRECIO TASADO Y VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

1. Se definen como Viviendas **Protegida Municipal: de Precio Tasado (VPT)** y **Viviendas Tasadas Municipales (VTM)**, las viviendas que, por tener limitado su precio de venta o alquiler y cumplir con los demás requisitos establecidos en esta Ordenanza, sean **así** calificadas previos los trámites oportunos, así por el Ayuntamiento de Zaldibar.
2. Igualmente podrán tener la consideración de Vivienda **de Precio Tasado**, todas aquellas nuevas viviendas que resulten de la transformación de un anterior uso de local comercial o similar, así como para el caso de viviendas resultantes de la segregación de una vivienda anterior.
3. El carácter de Vivienda **de Precio Tasado (VPT)** y **Vivienda Tasada Municipal (VTM)** se extiende a los garajes y trasteros vinculados a cada vivienda.
4. Las **Viviendas de Precio Tasado (VPT)** y **Viviendas Tasadas Municipales (VTM)** deberán constituir en todo caso, el domicilio habitual y permanente de sus titulares o arrendatari@s, o de quien sea adjudicatario de su facultad de uso por cualquier otro título, sin que bajo ningún concepto puedan cederse a otras personas, mantenerse vacías o destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso no residencial.
5. Las **VPT** y **VTM** podrán promoverse tanto en suelos expresamente calificados por el planeamiento urbanístico para este uso como en suelos residenciales no sometidos a limitación de precio, esto es, podrá promoverse y gestionar vivienda **de Precio Tasado (VPT)** y **Vivienda Tasada Municipal (VTM)** tanto en suelo destinado a vivienda de régimen protegido, como sobre suelo destinado a vivienda libre.

6. Serán Viviendas de Precio Tasado las que se construyan en suelo residencial así calificado según el Planeamiento General vigente en Zaldibar aprobado con anterioridad de la entrada en vigor de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo. Asimismo, tendrán esta misma consideración las viviendas resultantes de rehabilitaciones en locales de planta baja en las que se de uso residencial a un anterior uso de local comercial o similar, las viviendas que resulten de la segregación de una vivienda anterior en dos o más viviendas, y en todo caso, aquellas para las que el promotor solicite tal clasificación, independientemente de la calificación del suelo sobre el que se construyan.

7. Serán Viviendas Tasadas Municipales las que se construyan en suelo residencial así calificado según el Planeamiento General de Zaldibar resultante de la revisión o nuevo planeamiento que se apruebe tras la entrada en vigor de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, o, en todo caso, aquellas viviendas para las que el promotor solicite tal clasificación, independientemente de la calificación del suelo sobre el que se construyan.

Artículo 3. CLASES DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

Las Viviendas Tasadas Municipales de Zaldibar podrán ser de dos clases:

3. Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG).
4. Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME).

Las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial (VTME) podrán sustituir a las Viviendas de Protección Oficial Tasadas a efectos de cumplimiento, en su caso, de los estándares mínimos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 4. REQUISITOS y CARACTERISTICAS GENERALES DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL DE ZALDIBAR.

1. Las Viviendas de Precio Tasado y las Viviendas y Tasadas Municipales de Zaldibar se ajustarán a las Ordenanzas de Diseño que se adjuntan como Anexo I al presente texto. En todo caso no podrán disponer de más de 90 m²(t) útiles de superficie, salvo que se trate de las específicamente destinadas a familias numerosas, que no podrán exceder de 120 m²(t) útiles y de las que sólo podrán destinarse en cada promoción hasta un máximo del 5 por 100 del número total.

Si se tratase de viviendas unifamiliares o adosadas las superficies previamente señaladas se podrían incrementar en un 25%.

2. Todas las Viviendas de Precio Tasado y Tasadas Municipales construidas en edificios de nueva planta tendrán una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados, que no podrán tener una superficie superior respectivamente a los 30

m²(t) y los 10 m²(t) útiles y cuyo carácter vinculado se deberá inscribir en el Registro de la Propiedad.

3.- En supuestos de rehabilitación de inmuebles existentes o en su caso cuando el origen de la vivienda tasada municipal sea la transformación de un anterior uso de local comercial o similar o la segregación de una vivienda anterior, las nuevas Viviendas **de Precio Tasado** se adecuarán en lo posible al diseño estipulado en el Anexo I y quedarán exonerados de la obligación establecida en el punto anterior.

Artículo 5. **REQUISITOS ESPECIFICOS DE LAS VIVIENDAS DE PRECIO TASADO**

1. Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las **Viviendas de Precio Tasado y Tasadas Municipales**, las **Viviendas de Precio Tasado (VPT)** deberán cumplir los siguientes:

1º.- El precio máximo de venta de las **Viviendas de Precio Tasado**, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, no podrá superar el índice **2,3** respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice **2,5** respecto al mismo módulo.

En la determinación del precio exacto de venta en cada promoción se atenderá, dentro de los límites máximos establecidos, los factores tales como sus costes, la localización, ubicación, cargas urbanísticas imputables a la promoción, etc.

2º.- En caso de alquiler, la renta anual de las **VPT** será como máximo el **2'5%** del precio máximo de venta de las mismas.

3º.- Los ingresos máximos de **I@s beneficiari@s** de las **VPT**, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, no podrán ser superiores al índice **1,5** respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

4º.- Se podrá estipular como requisito en las Bases del Concurso de adjudicación de las viviendas de este tipo unos ingresos mínimos.

2. En todo caso **I@s** solicitantes de este tipo de viviendas, en el momento de la solicitud deberán acreditar disponer de ingresos suficientes, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, para hacer frente al pago, bien por medios propios, **incluso de terceros que lo garanticen**, o por certificación bancaria de solvencia financiera para la concesión de crédito hipotecario suficiente para la adquisición de la vivienda y sus anexos. Dicha acreditación deberá ser evaluada tanto por entidades de crédito como por el propio órgano encargado de la adjudicación de las viviendas, teniendo en cuenta los

ingresos realmente acreditados y el importe de adquisición de las viviendas a adjudicar.

Asimismo, **deberá** valorarse **por el Ayuntamiento** la situación patrimonial de quienes soliciten este tipo de viviendas, pudiendo excluirse a quienes dispongan de un patrimonio suficiente como para acceder al mercado de vivienda libre por el patrimonio acumulado, **si hubiese más solicitantes de viviendas que viviendas disponibles.**

Artículo 6. REQUISITOS ESPECIFICOS DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN GENERAL

1. Además de los requisitos establecidos con carácter general para la totalidad de las VTM, las VTM de Régimen General (VTMG) deberán cumplir los siguientes:

1º.- El precio máximo de venta de las VTMG, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, no podrá superar el índice 2,2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación provisional municipal para las promovidas por cualquier Administración, incluidas las promovidas por empresas públicas o particulares. En el caso de las viviendas de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,5 respecto al mismo módulo.

En la determinación del precio exacto de venta en cada promoción se atenderá, dentro de los límites máximos establecidos, los factores tales como sus costes, la localización, ubicación, cargas urbanísticas imputables a la promoción, etc.

2º.- En caso de alquiler, la renta anual de las VTMG será como máximo el 2'5% del precio máximo de venta de las mismas.

3º.- Los ingresos máximos de l@s beneficiari@s de las VTMG, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, no podrán ser superiores al índice **1,5** respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

4º.- Se podrá estipular como requisito en las Bases del Concurso de adjudicación de las viviendas de este tipo unos ingresos mínimos.

2. En todo caso l@s solicitantes de este tipo de viviendas, en el momento de la solicitud deberán acreditar disponer de ingresos suficientes, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, para hacer frente al pago, bien por medios propios, **incluso de terceros que lo garanticen**, o por certificación bancaria de solvencia financiera para la concesión de crédito hipotecario suficiente para la adquisición de la vivienda y sus anexos. Dicha acreditación deberá ser evaluada tanto por entidades de crédito como por el propio órgano encargado de la adjudicación de las viviendas, teniendo en cuenta los

ingresos realmente acreditados y el importe de adquisición de las viviendas a adjudicar.

Asimismo, **deberá** valorarse **por el Ayuntamiento** la situación patrimonial de quienes soliciten este tipo de viviendas, pudiendo excluirse a quienes dispongan de un patrimonio suficiente como para acceder al mercado de vivienda libre por el patrimonio acumulado, **si hubiese más solicitantes de viviendas que viviendas disponibles**.

Artículo 7. REQUISITOS ESPECIFICOS DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE RÉGIMEN ESPECIAL

Además de los requisitos establecidos para el conjunto de las VTM, las VTM de Régimen Especial (VTME) deberán cumplir los siguientes:

1º.- El precio máximo de venta de las VTME, incluidos sus garajes y trasteros vinculados, será el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrán superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de obtención de la Calificación municipal.

2º.- En caso de alquiler, la renta anual de las VTME será como máximo el 2'5% del precio máximo de venta de las mismas.

3º.- Los ingresos máximos ponderados de l@s beneficiari@s de las VTME, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, calculados conforme a lo dispuesto en la normativa autonómica vasca, no podrán ser superiores al índice 1,3 respecto de los ingresos máximos vigentes para acceder a las VPO de Régimen General.

4º.- Se podrá estipular como requisito en las Bases del Concurso de adjudicación de las viviendas de este tipo unos ingresos mínimos.

2. En todo caso l@s solicitantes de este tipo de viviendas, en el momento de la solicitud deberán acreditar disponer de ingresos suficientes, obtenidos bien individualmente bien integrados en unidades convivenciales, para hacer frente al pago, bien por medios propios, **incluso de terceros que lo garanticen**, o por certificación bancaria de solvencia financiera para la concesión de crédito hipotecario suficiente para la adquisición de la vivienda y sus anexos. Dicha acreditación deberá ser evaluada tanto por entidades de crédito como por el propio órgano encargado de la adjudicación de las viviendas, teniendo en cuenta los ingresos realmente acreditados y el importe de adquisición de las viviendas a adjudicar.

Asimismo, **deberá** valorarse **por el Ayuntamiento** la situación patrimonial de quienes soliciten este tipo de viviendas, pudiendo excluirse a quienes dispongan de un

patrimonio suficiente como para acceder al mercado de vivienda libre por el patrimonio acumulado, si hubiese más solicitantes de viviendas que viviendas disponibles.

Artículo 8. FORMAS DE PROMOCION DE LA VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

Las Viviendas de Precio Tasado y las Viviendas Tasadas Municipales de Zaldibar podrán ser promovidas en régimen de plena propiedad, arrendamiento o mediante cesión del derecho de superficie por:

- 1.- El Ayuntamiento directamente, o bien por medio de sus Entes Instrumentales y sociedades mercantiles de su titularidad.
- 2.- Por cualquier promotor público o privado, ya sea persona física o jurídica, siempre y cuando manifieste fehacientemente la voluntad de vincular una promoción de viviendas al régimen de VTP o VTM y cumpla con las determinaciones de la presente Ordenanza.

Artículo 9. REQUISITO DE LOS DESTINATARIOS DE VIVIENDAS DE PRECIO TASADO

1. Serán destinatari@s, y por tanto beneficiari@s, de las viviendas de precio tasado de Zaldibar las personas físicas que lo soliciten individualmente o conjuntamente integrados en unidades convivenciales, que mayores de edad o menores emancipados.
2. No se considerará unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia y deberán ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.
Aun cuando se solicite individualmente, se deberá computar a todos los efectos como unidad convivencial con su pareja cuando el solicitante se halle casado o inscrito en el Registro de Parejas de Hecho, y tengan un régimen económico matrimonial o patrimonial distinto del de separación de bienes.
Asimismo, se podrá admitir como unión convivencial a efectos de participar en el concurso de adjudicación el compromiso de una pareja que manifieste bajo juramento mantener una relación afectiva y adquiriera el compromiso, también bajo juramento, de contraer matrimonio o inscribirse en el Registro de Parejas de Hecho, en caso de resultar adjudicatarios y siempre con carácter previo a que se eleve a público el contrato de compraventa. El no cumplimiento o acreditación de ello por parte de los solicitantes, cuando sean requeridos para ello de cara a la elevación a público, implicará su renuncia a la adjudicación, pudiendo resolver el promotor el contrato sin que haya derecho a indemnización alguna para los incumplidores, no teniendo más derecho que la percepción de las cantidades entregadas a cuenta, sin intereses.

Quien solicite una vivienda como unión convivencial no podrá solicitarlo con carácter subsidiario a título individual.

Artículo 10. REQUISITO DE LOS DESTINATARIOS DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES

1. Serán destinatari@s, y por tanto beneficiari@s, de las viviendas tasadas municipales de Zaldibar las personas físicas que lo soliciten individualmente o conjuntamente integrados en unidades convivenciales, que cumplan los siguientes requisitos:

- c) Que el/la solicitante o solicitantes sean mayores de edad o menor emancipad@.
- d) Que tod@s los beneficiarios de VTM, entendiendo por tales la totalidad de l@s miembros de la unidad convivencial, cumplan el requisito de no disponer de otra vivienda, bien en propiedad, plena o superficiaria, bien por derecho real de disfrute vitalicio, y ello en los términos y con las salvedades establecidas en la normativa autonómica que define la necesidad de vivienda o salvo cuando la vivienda de la que dispongan no alcance las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente aplicable por razón de la materia.

2. No se considerará unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia y deberán ser cotitulares de la vivienda todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

Aun cuando se solicite individualmente, se deberá computar a todos los efectos como unidad convivencial con su pareja cuando el solicitante se halle casado o inscrito en el Registro de Parejas de Hecho, y tengan un régimen económico matrimonial o patrimonial distinto del de separación de bienes.

Asimismo, se podrá admitir como unión convivencial a efectos de participar en el concurso de adjudicación el compromiso de una pareja que manifieste bajo juramento mantener una relación afectiva y adquiera el compromiso, también bajo juramento, de contraer matrimonio o inscribirse en el Registro de Parejas de Hecho, en caso de resultar adjudicatarios y siempre con carácter previo a que se eleve a público el contrato de compraventa. El no cumplimiento o acreditación de ello por parte de los solicitantes, cuando sean requeridos para ello de cara a la elevación a público, implicará su renuncia a la adjudicación, pudiendo resolver el promotor el contrato sin que haya derecho a indemnización alguna para los incumplidores, no teniendo más derecho que la percepción de las cantidades entregadas a cuenta, sin intereses.

Quien solicite una vivienda como unión convivencial no podrá solicitarlo con carácter subsidiario a título individual.

Artículo 11. EXCEPCIONES A LA CARENCIA DE VIVIENDA:

Además de las salvedades establecidas en la normativa autonómica respecto a la necesidad de vivienda, pueden considerarse excepciones al requisito de carencia de vivienda las siguientes:

- f) La participación de alguno/a de l@s miembros de la unidad convivencial como copropietari@ de otra vivienda, por cualquier título y sin constituir residencia habitual. En este caso deberá entregarse el compromiso de transmisión de su participación al solicitar participar en el concurso y tendrá que acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- g) Cuando la participación en la propiedad de una vivienda sea inferior al 50% o, siendo igual o superior a este porcentaje, exista resolución judicial que impida el uso de la misma. En igual sentido, deberá acreditarse la enajenación de su cuota de participación con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- h) Cuando alguno/a o todo/as lo/as integrantes de la unidad convivencial que cumpliendo el requisito de residencia dispuesto en el artículo siguiente y resulte titular de una vivienda fuera del término municipal, podrá igualmente acceder a las viviendas tasadas municipales, debiendo igualmente acreditarse la enajenación de la vivienda con anterioridad a la escrituración de la nueva vivienda.
- i) Cuando en la unidad convivencial exista algún miembro con grado de minusvalía, certificada por la administración competente y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna condiciones relativas a accesibilidad y carezca de ascensor o aparato elevador que supere las barreras arquitectónicas.
- j) Cuando en la unidad convivencial exista alguna persona mayor de 70 años y el edificio donde tiene fijada su residencia habitual no reúna las condiciones relativas a accesibilidad y carezca de ascensor o aparato elevador que supere las barreras arquitectónicas.

En los supuestos D y E será obligatorio otorgar por el/la solicitante, con la solicitud de participación en el concurso, documento de compromiso de cesión de la vivienda y anejo/s de su propiedad a favor del Ayuntamiento, de otra Administración Pública, o de una sociedad pública dependiente de Administraciones Públicas que el Ayuntamiento designe por delegación, para la posterior adjudicación de la misma a favor de terceros en régimen de propiedad (como vivienda tasada o protegida) o de arrendamiento. Si el Ayuntamiento, u otra Administración o Sociedad Pública optase por la adquisición de la vivienda y anejo/s cedido/s, la sociedad o Administración adquirente abonará al transmitente de las vivienda el valor que se tase por ésta, según valoración del propio cesionario. En todo caso, siempre operará como límite máximo de la valoración del inmueble cedido el que resulte de aplicar el módulo (precio por metro cuadrado) correspondiente a la promoción de que sea adjudicatario/a a la superficie de la vivienda cedida, descontando de éste la depreciación general del inmueble y las reparaciones necesarias para adecuar la vivienda a su perfecto uso para un nuevo adjudicatario cumpliendo normativa vigente, excepto la relativa a accesibilidad. Asimismo, y

en todo caso, si no se ejercitase ese derecho de adquisición de la vivienda por el Ayuntamiento, y éste no delegase su facultad en otra Administración o Sociedad Pública, el/la adjudicatari@ deberá transmitir a un tercero la vivienda previamente a la adquisición de la vivienda adjudicada, debiendo recogerse este compromiso en el documento de solicitud de participación.

Artículo 12.- REQUISITOS DE RESIDENCIA EN EL MUNICIPIO

Será requisito para ser adjudicatari@ de una vivienda tasada municipal o vivienda de precio tasado encontrarse empadronado en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco a fecha de publicación de las Bases de Concurso.

Se podrá establecer en las Bases de Concurso el carácter preferencial de lo/as empadronado/as en Zaldibar, o incluso de lo/as empadronado/as en la comarca respecto al resto, así como valorar la antigüedad de empadronamiento.

No obstante, las viviendas vacantes de cada promoción podrán destinarse a lo/as interesado/as que no cumplan el requisito de antigüedad e incluso de empadronamiento, siempre y cuando estén empadronado/as en la Comunidad Autónoma del País Vasco, pudiendo el Ayuntamiento determinar lo/as destinatario/as específicos en cada promoción mediante su disposición en las bases de cada convocatoria.

Artículo 13.- CALIFICACION

1. Tanto la Calificación de **Vivienda de Precio Tasado como la de Vivienda Tasada Municipal de Régimen General** y de Régimen Especial se establecerá mediante resolución de la Alcaldía o, en su caso, del Pleno de la Corporación, previa petición del promotor.

2. La Calificación Provisional de las viviendas que se promuevan en suelos calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para **el uso correspondiente** habrá de simultanearse con la licencia de edificación, que no se otorgará de no solicitarse o no resultar procedente la Calificación.

3. En el documento de Calificación Provisional se fijará el precio máximo de venta de cada vivienda con el de su garaje y trastero vinculados.

4. Para la obtención de la licencia urbanística de primera utilización será requisito necesario la obtención previa o simultánea, a solicitud del promotor, de la Calificación Definitiva como **Vivienda de Precio Tasado, Vivienda Tasada Municipal de Régimen General** o de Régimen Especial, **según corresponda**, debiendo acreditarse que la vivienda y sus anejos vinculados se han realizado según las determinaciones de la Calificación Provisional.

5. Las viviendas que se promuevan en suelos no calificados expresamente por el planeamiento urbanístico para estos usos protegidos podrán calificarse como Vivienda de Precio Tasado, Vivienda Tasada Municipal en cualquier momento, pasando, tras la obtención de la Calificación, a serles aplicable el régimen jurídico de las mismas. En este caso, no será obstáculo para la calificación el no cumplimiento de los requisitos técnicos y de diseño establecidos en la presente Ordenanza.

Artículo 14. EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA DE PRECIO TASADO.

Las Viviendas de Precio Tasado, junto con sus garajes y trasteros anejos, tendrán tal calificación “de precio tasado” durante diez (10) años desde la fecha de elevación a público de la primera compraventa de cada vivienda, en los supuestos de viviendas derivadas de obra nueva, o desde la fecha de la licencia de primera utilización en el caso de viviendas resultantes de locales de planta baja rehabilitados o viviendas resultantes de segregaciones.

Consecuentemente, durante dicho plazo de diez años estarán sujetas tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, que resulte en el momento de cada transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento o la Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Asimismo, en se podrá recoger en las Bases de Sorteo el derecho de tanteo y retracto a favor de la Diputación Foral de Bizkaia o Sociedad Pública participada por ésta.

2. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las Viviendas de Precio Tasado será el que corresponda, no pudiendo superar el índice 2,3 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de las de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,5.

3. Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en un 0'5 por 100 anual (0,5%) durante los 10 años de protección.

4. Al hacer uso del derecho de tanteo o retracto la entidad que lo ejercite podrá descontar del precio que resulte a pagar por su adquisición, según los criterios de esta Ordenanza, el importe de los daños que presente la vivienda y sus anejos de cara a su inmediata adjudicación y puesta a disposición de un tercero, según valoración pericial.

Asimismo, las mejoras que, en su caso, hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación, siempre que las mismas se puedan acreditar por haber sido previamente aprobadas mediante la correspondiente licencia de obras a estos efectos por la Administración municipal, fijando su valoración en base al presupuesto aportado al solicitarse la licencia y teniendo en cuenta su depreciación por el transcurso del tiempo y su estado de conservación.

Artículo 15. EFECTOS DE LA CALIFICACION DE VIVIENDA TASADA MUNICIPAL

1. De acuerdo con la Ley, las VTM así calificadas, con sus garajes y los trasteros a ella vinculados, tendrán la **calificación permanente** de viviendas protegidas. Consecuentemente, estarán sujetas de forma permanente tanto al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza, que resulte en el momento de cada transmisión, como al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto a favor, en primer lugar del Ayuntamiento o la Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. El precio máximo de cualquier segunda o posterior transmisión inter vivos de las VTM será el que correspondería en aplicación de los siguientes criterios:

- VTMG: No podrá superar el índice 2,2 respecto al precio máximo de las VPO de Régimen General vigente en el momento de la transmisión. En el caso de las de promoción privada se podrá alcanzar el índice 2,5.
- VTME: No podrá superar el establecido por la normativa autonómica de aplicación para las VPOT. En todo caso, no podrá superar el índice 1,7 respecto al precio máximo de las VPO. de Régimen General vigente en el momento de la transmisión.

3. Cuando las viviendas se cedan en régimen de propiedad superficiaria, el precio máximo en segundas o posteriores transmisiones será el inicialmente abonado para su adquisición inicial, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en un 0'5 por 100 anual (0,5%) durante los 30 primeros años.
un 1 por 100 anual (1%) durante los 20 años siguientes.
un 2'6 por 100 anual (2,6%) durante los últimos años.

4. Al hacer uso del derecho de tanteo o retracto la entidad que lo ejercite podrá descontar del precio que resulte a pagar por su adquisición, según los criterios de esta Ordenanza, el importe de los daños que presente la vivienda y sus anejos de cara a su inmediata adjudicación y puesta a disposición de un tercero, según valoración pericial.

Asimismo, las mejoras que, en su caso, hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación, siempre que las mismas se puedan acreditar por haber sido previamente aprobadas mediante la correspondiente licencia de obras a estos efectos por la Administración municipal, fijando su valoración en base al presupuesto aportado al solicitarse la licencia y teniendo en cuenta su depreciación **por el transcurso del tiempo y su estado de conservación**.

Artículo 16. TANTEO Y RETRACTO

1. Los titulares de **Viviendas de Precio Tasado, durante los diez años de período de calificación y los de las Viviendas Tasadas Municipales**, cualquiera que sea su régimen, **con carácter permanente**, deberán comunicar al Ayuntamiento, Administración Pública o sociedad pública promotora de la vivienda objeto de transmisión, si fuera distinta del propio Ayuntamiento y a la Administración General de la Comunidad Autónoma, como titular subsidiario del derecho de tanteo y retracto, la decisión de proceder a su enajenación, con expresión del precio y la forma de pago proyectados, siempre según los límites previstos en esta Ordenanza, y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el Registro del Ayuntamiento, de la Administración Pública o sociedad pública promotora y de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En caso de querer ejercer este derecho más de una de estas entidades, el Ayuntamiento tendrá prioridad sobre el resto, teniendo la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco carácter subsidiario respecto a la Administración Pública o sociedad pública promotora de la vivienda objeto de transmisión.

2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.

3. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo a todas las Administraciones o sociedades públicas señaladas, o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultare inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, éstas podrán ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que cada una de ellas haya tenido conocimiento completo de la enajenación o de las circunstancias señaladas.

Artículo 17. VISADO DE CONTRATOS

Todos los contratos de transmisión en plena propiedad de las **Viviendas de Precio Tasado y Tasadas Municipales**, como de cesión del derecho de superficie y los de alquiler habrán de ser visados por la Administración municipal y no tendrán acceso al Registro de la Propiedad sin dicho visado.

Artículo 18. INSCRIPCION REGISTRAL

La Calificación definitiva de las viviendas como **Vivienda de Precio Tasado o como Vivienda Tasada Municipal.**, en la que conste el régimen y el precio máximo de las viviendas y sus garajes y trasteros vinculados, se comunicará por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad correspondiente a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados y se dé con ello publicidad registral en la forma que resulte procedente, tanto del derecho de tanteo y retracto a favor en primer lugar del Ayuntamiento o Administración actuante, y, en todo caso, subsidiariamente a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma, como de la limitación de estar sujetas de forma permanente al precio máximo de transmisión establecido en esta Ordenanza.

Artículo 19. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION DE **LAS VIVIENDAS DE PRECIO TASADO Y VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES**

1. El procedimiento de adjudicación de las **Viviendas de Precio Tasado y las Viviendas Tasadas Municipales**, en las promociones municipales, de otra Administración, o sociedad mercantil de propiedad de una Administración Pública, o privadas será el de sorteo entre los solicitantes incluidos en la convocatoria de la correspondiente promoción y que cumplan con los requisitos exigidos en esta Ordenanza y en las correspondientes Bases aprobadas para cada convocatoria, salvo lo dispuesto en el Artículo 23.º respecto a las viviendas sobrantes de sorteos.

En todo caso, las Bases del Concurso serán aprobadas y redactadas por el Ayuntamiento de Zaldibar, o sociedad pública municipal en quien éste delegue, y expuestas en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, garantizando siempre los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. A tal efecto, se podrán usar otros medios de publicidad. En dichas Bases se concretará la documentación a presentar, formas de notificación, requisitos de los solicitantes, el procedimiento de adjudicación, los plazos, así como todo lo necesario para adecuar e interpretar esta Ordenanza de cara a la adjudicación de las viviendas en cuestión. Cualquier cuestión interpretativa o vacío de regulación de las Bases que no pueda interpretarse directamente de esta Ordenanza o la Legislación que ésta desarrolla, podrá ser resuelto por el Alcalde.

El sorteo, en todo caso, deberá ser objeto de convocatoria pública mediante publicación en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, pudiendo usarse también otros medios de publicidad, y habrá de realizarse por el Ayuntamiento o por sociedad municipal en quien éste delegue ante el Secretario de la corporación municipal o ante Notario.

Este mismo procedimiento deberá seguirse en las promociones en las que así se haya establecido por convenio con el Ayuntamiento

2. El procedimiento de adjudicación en el caso de promotores públicos o privados distintos al propio Ayuntamiento o sus sociedades municipales será el que éstos establezcan, cumpliendo siempre con los principios de publicidad y transparencia, libre concurrencia y no discriminación. Deberá ser siempre el Ayuntamiento de Zaldibar quien apruebe las Bases del Concurso, pudiendo tener en cuenta las

sugerencias del promotor. El sorteo lo realizará la entidad promotora, con plena transparencia, debiendo comunicar al Ayuntamiento la lista de adjudicatarios y rechazados a efectos de poder comprobar el cumplimiento de esta Ordenanza y de los señalados principios, y de que pueda darles publicidad en el Municipio.

Los solicitantes podrán recurrir ante el Ayuntamiento la decisión o Resolución de no admisión, siendo el Alcalde el órgano competente para resolver dichos recursos. Asimismo, podrán impugnar ante el citado órgano las conductas contrarias a las Bases o esta Ordenanza.

3. En las Bases de los sorteos para cada promoción de VTM podrán establecerse cupos o reservas de viviendas que faciliten el destino de un número determinado de viviendas a personas que se encuentren dentro de algún grupo social con especiales necesidades o dificultades para el acceso a la vivienda. Para este fin, en cada promoción de vivienda, podrán establecerse por el Ayuntamiento, de forma motivada, criterios preferenciales de adjudicación, de manera que quienes se encuentren en las situaciones de preferencia descrita opten en primer lugar frente a aquellos que se encuentren en bloques preferenciales posteriores. En cada bloque preferencial la adjudicación de realizará por sorteo ateniéndose a lo dispuesto en el párrafo primero del presente artículo.

4. Excepcionalmente podrá acordarse la exclusión de los sorteos de cada promoción de un número determinado de viviendas para atender por parte del Ayuntamiento necesidades sociales a través del alquiler tutelado o cesión en precario, todo ello sin perjuicio de los casos de derechos de realojo, cuyas viviendas destinadas a tal fin no serán objeto de sorteo.

5. Asimismo el Ayuntamiento podrá reservar el número necesario de viviendas para materializar derechos de realojo que tengan carácter voluntario, por derivar de acuerdos o contratos con vecinos del municipio, o establecidos en la legislación del suelo y planeamiento de desarrollo urbanístico.

6. El beneficiario de una VTM cuya unidad convivencial alcance el tamaño legal de familia numerosa podrá permutar su vivienda, tanto en el supuesto de plena propiedad, de propiedad superficiaria o en régimen de arrendamiento, por una del mismo régimen de las reservadas a este colectivo en cada nueva promoción, en caso de acreditar la insuficiencia de su vivienda para el tamaño de su unidad convivencial y/o sus necesidades.

En caso de plena propiedad o propiedad superficiaria, el adquirente deberá satisfacer la diferencia de precio entre el precio de la nueva VTM y el precio de la anterior, actualizado según las determinaciones establecidas en el artículo 11 de la presente Ordenanza. De existir más familias numerosas que deseen permutar sus viviendas que viviendas reservadas para este colectivo, se recurrirá al sorteo de las mismas.

Será de cargo del Arrendatario que deje su anterior arrendamiento el abono de las indemnizaciones que hubiera de pagar por el incumplimiento de los plazos pactados u otras estipulaciones en el Arrendamiento que abandone.

Artículo 20. OBLIGACION DE RESIDENCIA

1. En los contratos, sean de compraventa o arrendamiento, se incluirá una cláusula condicional por la que el beneficiario se compromete a la ocupación y empadronamiento en la vivienda en el plazo máximo de dos meses desde su firma. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la resolución del contrato y a la pérdida de la condición de propietario o beneficiario de la vivienda.
2. Los adjudicatarios deberán vivir y hacer uso de la vivienda adjudicada, estando terminantemente prohibida la cesión de su uso, por cualquier título, a favor de terceros.
3. A efectos de comprobar la ocupación y uso real de las VTM por los adjudicatarios deberán permitir el acceso a la vivienda de los servicios municipales, sin necesidad de previo aviso o requerimiento. No bastará a efectos de acreditación de la residencia con la condición de empadronado en la vivienda adjudicada.

Artículo 21. ADQUISICIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS

Si los adjudicatarios, o miembros de la Unidad convivencial, adquiriesen otra segunda vivienda deberán comunicarlo al Ayuntamiento de Zaldibar, quien podrá proceder, en cualquier momento, así como subsidiariamente la Administración General del País Vasco a la expropiación de la vivienda adjudicada en los términos dispuestos en esta Ordenanza para el supuesto de no ocupación, para la posterior adjudicación de la vivienda expropiada a favor de terceros, en arrendamiento o compraventa, por el valor correspondiente al régimen de calificación de la vivienda expropiada.

Artículo 22. EXPROPIACIÓN DE VIVIENDAS NO OCUPADAS

En el supuesto de incumplimiento de la obligación de todo beneficiario de una VTM de establecer y mantener su domicilio habitual y permanente en la vivienda adjudicada, o en el supuesto de cesión a terceros de su uso, el Ayuntamiento o subsidiariamente la Administración de la Comunidad Autónoma, ejercerá el derecho de expropiación forzosa reconocido en la legislación vigente.

Artículo 23. REGISTRO DE SOLICITANTES.

Se creará un 'Registro de solicitantes de viviendas de precio tasado y viviendas tasadas municipales de Zaldibar', gestionado por este Ayuntamiento, en el que se podrán inscribir todos los ciudadanos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, rellenando la solicitud pertinente a tal efecto y acreditando el cumplimiento de los requisitos recogidos en este Ordenanza.

Así, los solicitantes admitidos resultarán adjudicatarios, según orden de inscripción, del derecho a elegir de entre el parque de viviendas protegidas de ambos tipos llevadas a cabo, por promotores privados o públicos, en Zaldibar, resultantes de promociones de viviendas ya sorteadas vacantes, por no ser adjudicadas a nadie, o de la rehabilitación de viviendas entregadas al ayuntamiento en los supuestos de excepción al requisito de carencia de vivienda, o de segregaciones de vivienda o locales transformados en vivienda que se califiquen como tasados, si las hubiera, y tendrán, por ello, derecho a adquirir en tal caso la vivienda que deseen, dentro de los límites de precio recogidos en las Bases Reguladoras del concurso concreto, actualizados con la variación del índice de precios al consumo desde la fecha de sorteo hasta la fecha de la firma de la compraventa privada, y con las limitaciones recogidas en esta Ordenanza.

En caso de no haber viviendas protegidas vacantes, de ninguno de ambos tipos, los inscritos en este Registro participarán en los sorteos que se lleven a cabo automáticamente, sin necesidad de presentar solicitud alguna, en iguales condiciones que los solicitantes que se inscriban específicamente para el mismo.

Sin embargo, en cualquier momento se podrá requerir a los solicitantes para que acrediten el cumplimiento de lo requerido en esta Ordenanza.

Los solicitantes, que serán admitidos, en su caso, por Decreto de Alcaldía, autorizarán con la mera presentación de su solicitud la cesión de sus datos a los promotores que hayan llevado a cabo viviendas tasadas en Zaldibar y las tengan aún sin vender o arrendar.

DISPOSICION ADICIONAL

A efectos de valoración en procesos de expropiación o equidistribución, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta de la VTM. A falta de otro dato, se entenderán de igual cuantía el valor del suelo sin urbanizar y los costes de urbanización de estas viviendas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los titulares de aquellas promociones de viviendas o reformas de locales o viviendas en las que se haya solicitado licencia y calificación para construir Viviendas Tasadas Municipales al amparo de la Ordenanza de Vivienda Tasada vigente hasta la entrada en vigor de este texto, siempre y cuando aún no se haya llevado a cabo la Declaración de Obra Nueva, podrán optar por mantener la calificación solicitada como Viviendas Tasadas Municipales o solicitar la de Viviendas de Precio Tasado, en cuyo caso se les aplicará a todos los efectos el régimen solicitado.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza de Vivienda Tasada aprobada por acuerdo del Pleno Municipal de y aprobada definitivamente el .

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Para todo lo no previsto por la presente Ordenanza, y sin perjuicio del contenido de sus posteriores desarrollos, será de aplicación la normativa autonómica vigente en materia de Viviendas de Protección Pública.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva y de su texto en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Bizkaia, extendiendo sus efectos a los planes de ordenación urbanística que, aunque tramitados o aprobados con anterioridad, tengan establecida la previsión de reservas para Viviendas Tasadas, **y a las viviendas de protegidas municipales en construcción.**

Zaldibar, marzo de 2009.

ANEXO.- MANUAL DE RECOMENDACIÓN PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.
ANEXO

MANUAL DE RECOMENDACIÓN PARA EL DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.

Este Manual , de obligado cumplimiento, se redacta como complemento y sin perjuicio de lo contenido en la normativa técnica de cada capítulo, y en concreto de lo previsto en el Código Técnico de la Edificación.

1. Objetivos y criterios para el uso residencial y comercial.

El objetivo de las promociones de Vivienda Protección Local, es regular las condiciones mínimas de organización funcional de este tipo de viviendas protegidas, siempre en concordancia con las condiciones urbanísticas y de edificación fijadas en cada unidad urbanística, así como en su caso con las Ordenanzas o Normas Urbanísticas de aplicación.

1.2. Uso residencial y anejos.

Viviendas.

Los Proyectos que se desarrollen en régimen de VPL, deberán contemplar soluciones que se adapten a las tipologías propias del entorno en que pretenden implantarse, con un apartado específico en la Memoria del Proyecto, explicativa de este punto. En todo caso, tendrán en cuenta los siguientes criterios de funcionalidad:

a) Las viviendas se desarrollaran, preferentemente, en un solo nivel, incluido el bajocubierta. No obstante, se aceptarán soluciones de vivienda Dúplex, en plantas bajo cubierta, cuando estando autorizado el uso bajo cubierta en el planeamiento de aplicación, resuelvan condiciones de aprovechamiento máximo de edificabilidad, o bien en promociones singulares que adopten esta solución como tipo general.1

b) Para evitar posibles molestias a los usuarios, siempre que sea posible, los ascensores no se ubicarán en contacto directo con los dormitorios. Se aconseja la contigüidad de salones entre viviendas. De cualquier forma, el proyecto deberá incluir un estudio acústico (NBE-CA 88, o código técnico).

c) La presente Ordenanza admite soluciones de vivienda en plantas bajas, siempre y cuando los alfeizar de ventanas, o suelos de terrazas, si disponen de estas, se sitúan al menos a 2,20 m del nivel de calle o den a un jardín privado, o esten protegidas mediante un medio que impida la intrusión y cumplan las normativas de rango general en vigor referidas a aislamiento acústico, térmico y

Normativa

de

Incendios.

En todo caso, las superficies útiles mínimas de cada vivienda son las reflejadas en el siguiente cuadro:

Superficie útil mínima de la vivienda en m²:

- 1 dormitorio: 45.
- 2 dormitorios: 60.
- 3 dormitorios: 75.
- 4 dormitorios: 95.

La composición del Programa desarrollará los tipos de vivienda indicados, agotando la edificabilidad residencial permitida por el planeamiento.

Aparcamientos.

Las plazas de garaje deberán diseñarse a fin de optimizar la relación de superficie útil bruta total de garaje (incluyendo espacios de maniobra y acceso por cada plaza de aparcamiento), de forma tal que el resultado de dividir la superficie útil bruta total entre número de plazas sea igual o menor a 30 m².

Todas las plazas deberán quedar identificadas, numeradas y definidas dimensionalmente, acotadas y superficiadas en los planos de garaje, relacionando cada una de ellas con al menos una de las viviendas, y ello de cara a su adjudicación. La dimensión mínima en V.P.L. para plazas de garaje es de 4,80 x 2,30 m medidas a cara libre de pilares.

Podrán destinarse zonas específicas para plazas de motos, en cuyo caso la dimensión mínima de será de 2,30 x 1,50 m libres.

La justificación explícita del cumplimiento de las condiciones de ventilación, de acuerdo con la Normativa en vigor, habrá de incluirse en planos, memoria y cálculos de los Proyectos de Ejecución, indicando las superficies, disposición y distribución de las ventilaciones exigidas y las proyectadas.

El acceso a todas las plantas de garaje se garantizará que pueda ser efectuado por personas con movilidad reducida.

La red de saneamiento de garajes será totalmente independiente de la red de saneamiento de viviendas y dispondrá de dispositivos separadores de grasas y lodos.

Se colocará un sumidero corrido de recogida de agua en acceso al garaje, en función de las dimensiones de la rampa, con un ancho mínimo de 25 cm. La tubería de desagüe de dicho sumidero tendrá un diámetro mínimo de 110 mm. y su pendiente no será inferior al 1,5%.

Trasteros.

Se deberá proyectar un trastero por vivienda si las ordenanzas urbanísticas y el aprovechamiento de la parcela lo permiten. La dotación mínima de Cuartos Trasteros será de uno por vivienda, con una superficie máxima de 12 m² útiles.

La vinculación a las viviendas se realizará con criterios de proporcionalidad de superficies y proximidad de acceso a la vivienda.

1.3. Uso comercial.

Las Promociones se desarrollan, como es propio, sobre suelos con Calificación Residencial. El uso residencial o de vivienda es siempre el uso característico principal o dominante. Los usos no residenciales, terciarios, comerciales o de oficinas y los dotacionales de aparcamiento serán, en general, usos compatibles no característicos.

Todas las plantas por encima de la baja, tendrán uso exclusivo de vivienda y/o locales vinculados.

Los locales comerciales tendrán las siguientes características:

- Acceso desde espacios libres de uso público y en contacto con la planta baja.
- Salida de humos a cubierta por conducto exclusivo.
- Dispondrán de acometidas de instalaciones de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas si lo hubiere en general para la promoción.
- Los locales no podrán tener ningún acceso desde los portales de vivienda.
- Se procurará agrupar los espacios destinados a locales comerciales, de modo que puedan obtenerse locales individualizados de la mayor superficie posible, sin perjuicio de la posibilidad de segregarlos posteriormente en locales de menores dimensiones.

2. Recomendaciones generales para la construcción.

2.1.Saneamiento.

La red de saneamiento de viviendas llegará preferentemente hasta el techo de garaje, siendo registrables todos los tramos de la red y sus codos reforzados.

Se efectuará red separativa de aguas pluviales y de aguas fecales.

Todas las bajantes, en su extremo superior, contarán con ventilación primaria. Su diámetro mínimo será de 110 mm.

2.3. Cimentación.

Los muros perimetrales se realizarán con hormigón hidrófugo.

Siempre que sea posible se realizará impermeabilización y drenaje perimetral de muros, por su cara exterior. Se impermeabilizarán también las soleras de fondo, incluyendo un encachado de fondo, y foso de ascensor.

En muros pantalla su trasdosado se efectuará creando una cámara bufa.

Todas la juntas de dilatación deberán tener al menos igual profundidad que la capa de solera.

El acabado de las soleras se realizará en hormigón pulido o microaglomerado asfáltico.

2.3. Estructuras.

Se cumplirán las Normativas de aplicación, con sus memorias justificativas obligatoriamente incluidas en Memoria del Proyecto de Ejecución.

Las juntas de dilatación serán coincidentes con separaciones entre viviendas.

Los forjados volarán 8 cm en todo su perímetro para facilitar el apoyo de la fábrica de cerramiento.

Todos los forjados en contacto con el exterior con locales comerciales o con garajes deberán estar aislados térmicamente, debiéndose presentar ficha técnica del fabricante referente al aislamiento colocado.

2.4. Albañilería y cerramientos exteriores.

Los cuartos de instalaciones, vestíbulos de independencia, etc..., siempre irán solados.

El solado del portal y del primer tramo de escalera se ejecutará en mármol, siempre que dicho tramo no quede oculto al desarrollarse la escalera en recinto propio.

Se aceptarán soluciones con paneles de cartón yeso con aislamiento interior, adecuándose el espesor en función de las estancias que separen.

Se colocará ladrillo h/d en baños y cocinas, separación de salón-dormitorios y separación de dormitorios con zonas comunes de la vivienda.

Las bajantes interiores se forrarán de ladrillo h/d, los pilares y conductos de ventilación con ladrillo h/s.

Las juntas de dilatación se resolverán con dos fábricas de medio pie de ladrillo perforado y plancha intermedia de poliestireno de 2 cm de espesor.

La separación de la vivienda con las zonas comunes se realizará con materiales acordes para dar cumplimiento a la CT-79 y CA-88.

En exteriores no se colocarán falsos techos de escayola, sino con soluciones tipo lamas de aluminio lacado, u otras soluciones semejantes de bajo mantenimiento.

Podrán aceptarse soluciones tipo madera, justificadas por razones estéticas de adaptación al entorno, pero con garantía certificada de tratamiento protector de exterior y aceptación de garantía con plazo.

Se colocará barrera antihumedad para evitar la transmisión de humedades por capilaridad entre los muros de cimentación y la fábrica de ladrillo.

Se colocarán cargaderos de chapa galvanizada de 2 mm. de espesor o solución similar, para apoyar el arranque de fábricas de ladrillo.

2.5. Cubiertas.

Cubierta plana, terrazas exteriores y similar:

La pendiente será superior al 2% y su impermeabilización se realizará con doble tela de, al menos, 4 kg. colocadas al hilo, con sus solapes con elementos perpendiculares de todo tipo y protección superior.

Los materiales para solados en cubiertas transitables, serán específicos para exteriores. El aislamiento térmico de estas cubiertas estará incluido en los cálculos correspondientes.

Cubiertas inclinadas:

Todas las soluciones de cubierta inclinada dispondrán de canalones para la recogida de agua, los encuentros con las bajantes se protegerán para evitar la entrada de objetos o animales. El aislamiento térmico de estas cubiertas estará incluido en los cálculos correspondientes.

2.6. Carpintería.

En exteriores, no se permiten soluciones con carpinterías enrasadas con fachada. Se preferirán soluciones con carpintería tipo compacto, y se colocarán persianas de aluminio con alma rellena de poliuretano.

La puerta de acceso a la vivienda será blindada, con chapa de acero intermedia.

Toda la carpintería interior llevará precerco, y todas las puertas de paso serán de 35 mm. de espesor mínimo, en madera para barnizar, o lacada, con un ancho de hoja de 82,5 cm.

2.7. Instalaciones.

Todos los cuartos de instalaciones tendrán un sumidero.

Instalación de fontanería.

Las conducciones se realizarán en tubo de cobre o polietileno reticulado de alta densidad.

En el caso de que se necesitara un grupo de presión, el cuarto destinado a la instalación del grupo de presión deberá ir convenientemente aislado del ruido y la maquinaria se instalará con elementos que impidan la transmisión de ruidos y vibraciones en aquellos puntos donde se considere necesario.

El Ayuntamiento podrá imponer en el ámbito urbano, la ubicación en las nuevas edificaciones de VPL, de un cuarto de basuras vinculado a cada portal y salida directa con apertura al exterior, y de dimensión mínima 5 m² hasta 12 viviendas, 7 m² hasta 24 viviendas. Cada cuarto llevará instalado un punto de agua con su correspondiente grifo y un sumidero, y tendrá ventilación a cubierta.

Utilizar rociadores como sistema de reducción de caudal en la grifería de los aparatos sanitarios de ducha, lavabo y fregadero.

Instalación de electricidad.

La centralización de contadores será preferiblemente en planta baja, en cuarto de contadores o armario adosado o empotrado en la pared en los espacios comunes del edificio, según especificaciones de la compañía suministradora.

Las líneas ascendentes discurrirán por patinillos registrables desde zonas comunes.

La disposición general de los conductores serán bajo tubo empotrado, serán rígidos y autoextinguibles y de un diámetro nominal que permita ampliar los conductores inicialmente instalados en un 100%.

Instalación de calefacción.

La instalación de calefacción será preferentemente colectiva. Cuando exista instalación individual, la caldera se situará preferentemente en el tendedero con conducto de salida de gases individual a cubierta; en caso de colocarse en el interior de la vivienda, dicha caldera será estanca. No se permitirá las salidas de gases procedentes de la combustión directamente a fachadas o patios de cualquier tipo.

Se colocará termostato ambiente en el salón y los radiadores serán de aluminio.

Instalación de ventilación.

Se dará cumplimiento a la Orden de 12 de julio de 2000, del Consejero de Industria, Comercio y Turismo, por la que regula la evacuación de gases de la combustión en instalaciones individuales, procedentes de calderas y calentadores a gas.

Las cocinas llevarán tres conductos de ventilación independientes en todo su recorrido, a base de piezas cerámicas, de hormigón, chapa o acero inoxidable, para los siguientes usos:

- Salida de gases producidos por la combustión en la caldera (de acero inoxidable).
- Campana extractora de humos.
- Ventilación de las cocinas.
- Los conductos de ventilación subirán hasta la cubierta, apoyando cada tramo entre plantas en sus correspondientes forjados.

Los cuartos de basuras deberán ventilar mediante conducto independiente a cubierta.

Instalación de gas.

La centralización de contadores se realizará según especificaciones de la compañía.

Las líneas ascendentes discurrirán, preferiblemente, por patinillos registrables.

Redes telemáticas.

Se cumplirá lo requerido en la legislación vigente. Se incluirá en Memoria de Proyecto de Ejecución, copia de escrito dirigido por el Proyectista a todas las compañías de redes de enlaces telefónicos, en el que se solicite si tienen en sus planes la inclusión de la edificación, para conexión a sus redes. En caso de respuesta positiva, se incluirá la solución adoptada en proyecto.

Ascensores y cuartos de maquinaria.

Los ascensores serán siempre electromecánicos; se evitará la instalación de ascensores hidráulicos.

Los cuartos de maquinaria de ascensores deberán estar convenientemente aislados del ruido y vibraciones, la bancada de la maquinaria deberá estar dotada de quitamiedos en su perímetro.

En el caso de las instalaciones de dos o más ascensores, se deberá disponer de dispositivos de selección de llamada.

2.8 Pintura.

En escalera y zonas comunes se utilizará pintura pétreo o similar.

En garajes, los paramentos verticales de hormigón serán vistos, siempre que el acabado del hormigón lo permita, o bien pintados en su totalidad, utilizando pintura al silicato. Se pintará el zócalo y la banda de señalización, con el tipo de pintura indicado.

En viviendas, el tipo de pintura es libre, siempre que se garantice sean de tipos «limpiables» al agua.

2.9. Manual de mantenimiento.

La empresa adjudicataria entregará con el certificado final de obra, el libro del Edificio según legislación vigente, y constará de un Manual de Mantenimiento del Edificio y uno por cada una de las Viviendas realizadas. Esta documentación se entregará a los adjudicatarios de las viviendas.

Estos documentos se estructurarán, como mínimo, con los siguientes contenidos:

- Manual de la edificación- Documentación, Uso, Conservación y Mantenimiento. Índice.
- Técnicos y empresas intervinientes. Listado de Suministradores e Instaladores con persona, dirección y teléfono de contacto.
- Licencias y autorizaciones administrativas. Licencias; Proyectos de Instalación Visados; Aprobaciones de Industria, etc.; Boletines; Contratos de Conservación y Mantenimiento, etc.
- Documentación general. Memoria de Calidades empleadas; Planos del edificio donde se recojan los elementos comunes y quede reflejado el uso al que se dedican incluyendo la ubicación y el tipo de los extintores colocados; Esquemas de funcionamiento; Manuales de uso y entretenimiento; Garantías, etc.
- Disposiciones oficiales obligatorias para la propiedad sobre el uso, conservación y mantenimiento de la edificación.
- Documentación, uso, conservación y mantenimiento de la edificación.
- Normas y Cuadro con el plan de mantenimiento periodo de las instalaciones y acabados.
- Manual de la Vivienda - Documentación, Uso, Conservación y Mantenimiento. Índice: Técnicos y empresas intervinientes en la edificación. Listado de Empresas Suministradoras e Instaladores con persona de contacto, dirección y teléfono; Listado de referencias de los distintos materiales de acabados y maquinaria.
- Licencias y autorizaciones administrativas. Boletines individuales, etc.
- Documentación de la vivienda. Plano general con emplazamiento de la vivienda, Planos individuales con escala referenciada (arquitectura e instalaciones), Memoria de calidades, Manuales de uso y entretenimiento de los aparatos; Garantías, etc.
- Manual de uso, conservación y mantenimiento de instalaciones. Normas y cuadro resumen.

-Manual de uso, conservación y mantenimiento de acabados. Normas y cuadro resumen.

2.11. Otros.

Las Promociones de VPL deberán obtener Certificado de Eficiencia Energética del CADEM con la calificación al menos de B. Se establecerá en consecuencia compromiso escrito al respecto en la documentación de tramitación del expediente de solicitud de Licencia.

Diseño general y de detalle siguiendo criterios de respeto medioambiental y ahorro tanto energético como de agua, indicando en una memoria específica si se ha considerado factores tales como la instalación de placas solares térmicas para A.C.S., instalación de depósitos de agua de pluviales para posterior riego de zonas ajardinadas, u otras similares.

Se procurará racionalizar el proceso constructivo mediante el reciclaje y la reutilización del material desechado, minimizando el volumen de escombro acumulado para reducir su traslado a vertedero y conseguir una disminución del coste energético.